

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2013

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

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



HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL 1T13

Culiacán México, Abril 25, 2013—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados para el Primer Trimestre concluido el 31 de Marzo de 2013¹.

Principales Resultados

- Los ingresos totales para el primer trimestre de 2013 disminuyeron 46.2 por ciento a \$3,330.5 millones de \$6,187.3 millones para el mismo periodo de 2012. Los ingresos de vivienda fueron \$2,216.3 millones, un decremento de 39.4 por ciento comparado con \$3,657.3 millones durante el primer trimestre de 2012 derivado principalmente de un continuo ritmo lento en cobranza experimentado durante el trimestre reciente en la División México de la Compañía. Debido al bajo nivel en cobranza durante el trimestre, la capacidad de Homex para completar viviendas en construcción fue afectada también, impactando su capacidad para reinstaurar su número de viviendas por ser cobradas.
- De conformidad con las NIIF desde el 4T12, la Compañía decidió no consolidar los resultados de su proyecto penitenciario localizado en Chiapas. De acuerdo a lo anterior, la Compañía sólo está reconociendo ingresos del proyecto penitenciario localizado en Morelos. Para el trimestre, la Compañía registró ingresos de \$336.4 millones de su proyecto penitenciario localizado en Morelos.
- Como se anunció recientemente, la Compañía ha firmado un acuerdo con Grupo Financiero Inbursa e Ideal para la venta de su participación en los Centros Penitenciarios localizados en Morelos y Chiapas. Posterior a la realización de esta transacción, la Compañía no consolidará en sus estados financieros los proyectos de los Centros Penitenciarios Federales, ya que efectivamente, tanto los activos como los pasivos asociados a los proyectos, serán transferidos a la parte adquirente. No se espera que Homex invierta capital adicional para la terminación de los proyectos.
- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre fue de \$599.7 millones, un decremento de 51.7 por ciento de \$1,241.1 durante el mismo periodo de 2012. El margen UAFIDA ajustado para el periodo reciente fue de 18.0 por ciento comparado con 20.1 por ciento durante el mismo periodo en 2012. El margen UAFIDA ajustada para vivienda fue de 20.2 por ciento durante el primer trimestre de 2013 comprado con 24.2 por ciento durante el mismo periodo de 2012.
- Al 31 de marzo de 2013, y como resultado de una ganancia cambiaria acumulada del peso contra el dólar, el estado de cambios en la situación financiera de la Compañía (el cual se ha presentado históricamente como Flujo Libre de Efectivo), refleja el registro de partidas no monetarias. Al 31 de Marzo de 2013, en una base consolidada, Homex generó FEL negativo de \$3,231.7 millones el cual fue derivado del incremento en construcción en proceso de la división vivienda de México y en menor medida del reconocimiento de construcción en proceso (en Cuentas por Cobrar) del proyecto del Centro Penitenciario de Morelos. El flujo de efectivo de Homex sin considerar el Centro Penitenciario y ajustado por efectos no monetarios fue negativo en \$3,063.1 millones.

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 primer trimestre de 2013 y 2012 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 primer trimestre de 2013 y 2012 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 FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				
	1T'13 Miles de dólares	1T'13 Miles de Pesos	1T'12	Var % y bps
Miles de pesos				
Volumen (viviendas)	5,420	5,420	8,738	-38.0%
Ingresos	\$269,578	\$3,330,525	\$6,187,293	-46.2%
Ingresos por vivienda	\$179,390	\$2,216,287	\$3,657,337	-39.4%
Costos	\$213,634	\$2,639,363	\$4,657,664	-43.3%
Capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF)	\$25,192	\$311,241	\$221,570	40.5%
Utilidad bruta	\$55,944	\$691,162	\$1,529,629	-54.8%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$81,136	\$1,002,403	\$1,751,199	-42.8%
Utilidad de operación	\$17,393	\$214,888	\$876,962	-75.5%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$42,586	\$526,129	\$1,098,532	-52.1%
Gastos por intereses, neto (a)	\$26,858	\$331,821	\$337,385	-1.6%
Utilidad neta	\$7,681	\$94,890	\$836,908	-88.7%
Utilidad neta ajustada por TC	\$5,882	\$72,669	\$477,017	-84.8%
UAFIDA ajustada (b)	\$48,544	\$599,742	\$1,241,053	-51.7%
Margen bruto	20.8%	20.8%	24.7%	- 397
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	30.1%	30.1%	28.3%	179
Margen de operación	6.5%	6.5%	14.2%	- 772
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	15.8%	15.8%	17.8%	- 196
Margen UAFIDA ajustado	18.0%	18.0%	20.1%	- 205
Margen UAFIDA ajustado vivienda (c)	20.2%	20.2%	24.2%	- 405
Margen neto ajustado por TC	2.2%	2.2%	7.7%	- 553
Utilidad por acción		0.28	2.50	-88.7%
Utilidad por acción ajustada por TC		0.22	1.43	-84.8%
Utilidad por ADR presentada en US\$ (d)	0.14		1.21	-88.7%
Utilidad por ADR presentada en US\$ ajustada por TC	0.11		0.69	-84.8%
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.7	334.7	334.7	
Cuentas por cobrar, días (e)		92	33	
Rotación de inventario, días		730	668	
Rotación (sin tierra) de inventario, días		528	428	
Cuentas por pagar, días (f)		94	80	
Ciclo de Capital de Trabajo, días (g)		727	621	

- Incluyendo gasto de interes reconocido en costos y costo integral de financiamiento (CIF). Sin incluir gasto por intereses de los centros penitenciarios.
- La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIIF significa la utilidad neta, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el primer trimestre de 2013 y 2012.
- Margen de UAFIDA ajustada para vivienda considerando solamente División Mexico y División Internacional.
- Valores en dolares estimados utilizando una paridad cambiaria Peso dólar estadounidense de \$12.3546 por dólar al 31 de marzo de 2013. Razón acción/ADR: 6:1.
- Cuentas por cobrar sin incluir cuentas por cobrar de los centros penitenciarios.
- Debido a la decisión de la Compañía de no consolidar el proyecto del centro penitenciario de Chiapas la Compañía tampoco está reconociendo la cuenta por pagar reconocida anteriormente de \$1,106 millones en relación con la adquisición de la participación en el capital de ese centro penitenciario.
- 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 primer trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó:

“Como lo anticipamos y compartimos con ustedes en Febrero durante nuestra llamada de resultados del cuarto trimestre y año acumulado de 2012, esperábamos un primer trimestre del año muy retador, y por supuesto, esto ha sido reflejado en nuestros resultados del primer trimestre y en nuestra posición de liquidez. Sin embargo, estamos positivos en relación a nuestro desempeño durante 2013, ya que creemos que nuestra posición financiera mejorará a través de los recursos obtenidos durante los siguientes meses como resultado de la venta de los centros penitenciarios que recién anunciamos el viernes pasado. Del total de \$4,000 millones, \$2,000 millones serán invertidos en capital de trabajo para completar viviendas en construcción permitiéndonos así generar flujo de efectivo operativo. Además usaremos \$2,000 millones para reducir nuestro nivel de endeudamiento.

Además, estamos también demostrando la efectividad de nuestra estrategia de diversificar nuestras operaciones en otros segmentos atractivos, tales como el de infraestructura en México, una división que continuaremos explorando y expandiendo en el corto plazo.

Al mismo tiempo, continuaremos trabajando diligentemente con autoridades, instituciones financieras y más importante, dentro de la compañía para navegar exitosamente los retos durante este periodo. Permanecemos confiados en las perspectivas de la industria de vivienda en México, como el Plan Nacional de Vivienda, el cual es un plan a seis años, denota la importancia de la vivienda en el país y el gran número de familias mexicanas que continúan impulsando la demanda para vivienda e infraestructura. En el corto plazo, el entorno continuará presentando retos, sin embargo confiamos en nuestra experiencia, calidad en la oferta de nuestros productos y en nuestro equipo administrativo para acelerar nuestras operaciones a lo largo del año en nuestra división México, beneficiándonos de una posición financiera más sólida como resultado de la monetización de las prisiones y los recursos que tendremos disponibles. Creemos que seremos la primera compañía con la capacidad de ofrecer nuevas viviendas como consecuencia de la dramática reducción de la oferta de nuevas viviendas en el país.”

Resultados de Operación

Volumen escriturado. Durante el primer trimestre de 2013, el volumen total de viviendas escrituradas fue de 5,420 viviendas, una disminución de 38.0 por ciento comparado con el primer trimestre de 2012, reflejando el continuo ritmo lento de cobranza experimentado durante el trimestre. Las unidades escrituradas en el segmento de interés social en México disminuyeron 35.4 por ciento, mientras que las unidades escrituradas en el segmento de vivienda media disminuyeron 53.0 por ciento.

Durante el primer trimestre de 2013, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social en México totalizaron 4,919 o 90.8 por ciento del total del volumen escriturado comparado con 7,618 u 87.2 por ciento para el mismo periodo en el año previo. El volumen en el segmento de vivienda media para el primer trimestre de 2013 totalizó 501 unidades o 9.2 por ciento del total de viviendas escrituradas comparado con 1,066 unidades o 12.2 por ciento del total de viviendas escrituradas durante el primer trimestre de 2012.

Durante el primer trimestre de 2013, la Compañía no escrituró viviendas en Brasil principalmente debido a la restricción de efectivo de la Compañía durante el periodo, lo cual limitó las operaciones en ese país.



VOLUMEN					
	1T'13	% del Total	1T'12	% del Total	Variación 1T13/1T12
Mexico					
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	4,919	90.8%	7,618	87.2%	-35.4%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	501	9.2%	1,066	12.2%	-53.0%
Total Mexico	5,420	100.0%	8,684	99.4%	-37.6%
Brasil					
Vivienda de Interés Social (de 3 a 6 VSM*)	0	0.0%	54	0.6%	-100.0%
Total Volumen	5,420	100.0%	8,738	100.0%	-38.0%

*Veces Salario Mínimo

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

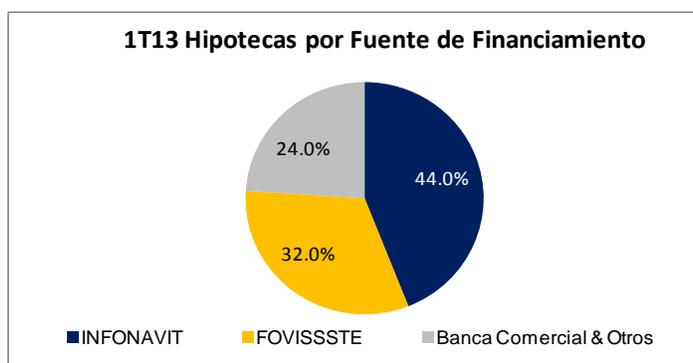
El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el primer trimestre de 2013 permaneció relativamente estable en \$409 mil comparado con \$419 mil en el mismo periodo del año previo. El precio promedio para las unidades en el segmento de interés social en México fue de \$358 mil de \$351 mil durante el mismo periodo de 2012. El precio promedio para el segmento de vivienda media fue de \$908 mil comparado con \$901 mil durante el 1T12. Al compararlo con el cuarto trimestre de 2012, el precio promedio en el segmento de interés social y en el segmento de vivienda media permaneció estable. El precio promedio de Homex en ambos segmentos refleja la estrategia de la Compañía de responder activamente a las tendencias de demanda, disponibilidad de hipotecas y oportunidades de mercado en México.

PRECIO PROMEDIO					
(Miles de pesos)	1T'13	1T'12	Variación 1T13/1T12	Bajo	Alto
Mexico					
Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)	\$358	\$351	2.1%	\$204	\$560
Vivienda media México (más de 11 VSM*)	\$908	\$901	0.8%	\$561	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas en México	\$409	\$418	-2.2%		
Brasil					
Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)	-	\$481	N.A	\$450	\$978
Precio promedio para todas las viviendas	\$409	\$419	-2.3%		

*Salario Mínimo

Financiamiento hipotecario. Para el primer trimestre de 2013, las principales fuentes de financiamiento hipotecario para los clientes de vivienda de la Compañía continuaron siendo INFONAVIT y FOVISSSTE, los cuales representaron el 76 por ciento del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el primer trimestre de 2013, 44 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de los clientes de Homex a través de FOVISSSTE representó 32 por ciento del total de viviendas escrituradas. Durante el primer trimestre, la Compañía no escrituró unidades en Brasil.

De manera importante, la Compañía ha continuado encontrando fuertes alternativas de financiamiento para clientes de bajos ingresos, a través de fondos estatales de vivienda así como financiamiento para el segmento de interés social y vivienda media con bancos comerciales. Durante el primer trimestre, 24 por ciento de los clientes de Homex recibieron financiamiento de los bancos comerciales y otros fondos estatales de vivienda. Durante el año, la Compañía espera continuar beneficiándose y buscando estas oportunidades para originar financiamiento hipotecario con estos fondos de vivienda estatales y bancos comerciales para sus clientes en el segmento de interés social apoyado por un mayor enfoque en la atención a empleados no afiliados del gobierno como se indicó en la Política Nacional de Vivienda.



Presencia Geográfica

Al 31 de marzo de 2013, Homex tenía operaciones en 35 ciudades y 22 estados de la República Mexicana y en 2 ciudades y 2 estados en Brasil.

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

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



Resultados Financieros

Los **ingresos** disminuyeron 46.2 por ciento en el primer trimestre de 2013 a \$3,330.5 millones de \$6,187.3 millones en el mismo periodo de 2012. El total de ingresos de vivienda en el primer trimestre de 2013 disminuyó 39.4 por ciento comparado con el mismo periodo de 2012, debido a una disminución en las operaciones de la Compañía en México y Brasil. Durante el trimestre, la cobranza en la división México de la Compañía continuó siendo lenta. Debido al bajo nivel en cobranza experimentado durante el trimestre, la habilidad de la Compañía para completar las viviendas en construcción se vio también afectada, impactando la capacidad de Homex para restaurar el número de nuevas viviendas para ser cobradas.

Durante el primer trimestre de 2013, los ingresos de Homex de sus operaciones en México totalizaron \$2,294.8 millones, un decremento de 37.0 por ciento al compararlo con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos en el segmento de interés social disminuyeron 34.1 por ciento a \$1,761.4 millones comparado con \$2,670.8 millones durante el mismo periodo del año previo. Los ingresos en el segmento de vivienda media disminuyeron 52.6 por ciento a \$454.9 millones de \$960.5 millones durante el mismo periodo en el año anterior. Durante el primer trimestre de 2013, otros ingresos incrementaron 692.9 por ciento a \$78.5 millones de \$9.9 millones durante el primer trimestre de 2012 principalmente debido a la venta de tierra y espacios comerciales en los desarrollos de vivienda de Homex.

Al 31 de marzo de 2013, Homex mantuvo estable su oferta de producto vertical en construcción comparado al 31 de diciembre de 2012, representando 55 por ciento del total de unidades en construcción en ambas fechas.

Homex no registró ingresos de su División Internacional (operaciones en Brasil) durante el primer trimestre de 2013 como resultado de las restricciones en el flujo de la Compañía; por lo tanto, Homex no avanzó sus operaciones en ese país. La Compañía está actualmente enfocando sus energías y recursos en resolver los retos enfrentados en México.

Durante el primer trimestre de 2013, los ingresos de la División Infraestructura en relación a los contratos por servicio de construcción totalizaron \$699.3 millones comparado con \$61.1 millones durante el año anterior como resultado de los contratos de la Compañía firmados con los gobiernos estatales.

Durante el trimestre, la Compañía no consolidó ingresos del centro penitenciario federal del proyecto de Chiapas.



Durante el 1T13, la Compañía reconoció \$336.4 millones en relación al avance de construcción del centro penitenciario federal de Morelos. Sin embargo, conforme al acuerdo reciente que Homex ha firmado con Grupo Financiero Inbursa e Ideal para la venta de su participación en los proyectos penitenciarios y a medida que esta transacción se complete, posteriormente, la Compañía no consolidará los resultados financieros de los proyectos penitenciarios.

Durante el primer trimestre de 2013, como porcentaje del total de los ingresos, la División de Homex México representó 68.9 por ciento comparado con 58.9 por ciento durante el primer trimestre de 2012. La División de Homex Infraestructura, representó 21.0 por ciento de los ingresos totales durante el primer trimestre comparado con 21.4 por ciento durante el mismo periodo de 2012, principalmente derivado del reconocimiento de ingresos por servicio de construcción relacionados con el proyecto de Chiapas durante el periodo del año anterior. Brasil no contribuyó a los ingresos durante el primer trimestre de 2013 comparado con 0.4 por ciento durante el primer trimestre de 2012.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T'13	% del Total	1T'12	% del Total	Variación 13 / 12
México Ingresos por Vivienda					
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$ 1,761,372	52.9%	\$ 2,670,831	43.2%	-34.1%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	\$ 454,915	13.7%	\$ 960,526	15.5%	-52.6%
Total México Ingreso por Viviendas	\$ 2,216,287	66.5%	\$ 3,631,357	58.7%	-39.0%
Otros ingresos Mexico	\$ 78,491	2.4%	\$ 9,899	0.2%	692.9%
Total México Ingresos	\$ 2,294,778	68.9%	\$ 3,641,256	58.9%	-37.0%
Brasil					
Vivienda de interés social (de 3 a 6 VSM*)	\$ -	0.0%	\$ 25,980	0.4%	-100.0%
Total Ingreso por Viviendas	\$ 2,216,287	66.5%	\$ 3,657,337	59.1%	-39.4%
Ingresos por Infraestructura	\$ 699,341	21.0%	\$ 1,321,008	21.4%	-47.1%
Proyectos de construcción de Infraestructura	\$ 699,341	21.0%	\$ 61,154	1.0%	1043.6%
Reconocimiento de Centros Penitenciarios (Chiapas) ¹	\$ -	0.0%	\$ 1,259,854	20.4%	N/A
Ingresos por Centros Penitenciarios	\$ 336,406	10.1%	\$ 1,199,049	19.4%	-71.9%
Total ingresos	\$ 3,330,525	100.0%	\$ 6,187,293	100.0%	-46.2%

*Salario Mínimo

¹ Derivado de la decisión de la Compañía, desde el 2012, de no consolidar el Centro Penitenciario Federal de Chiapas, Homex reconoció los servicios de construcción bajo la línea de ingresos de Infraestructura debido al hecho de que Homex Infraestructura es subcontratada como la compañía constructora.

El margen de utilidad bruta disminuyó a 20.8 por ciento en el primer trimestre de 2013 comparado con 24.7 por ciento en el mismo periodo de 2012. 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.

Durante el primer trimestre de 2013, el gasto por intereses capitalizados fue de \$308.7 millones, un incremento de 41.5 por ciento al compararlo con \$218.1 millones durante el primer trimestre de 2012.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2013 y 2012), el margen de utilidad bruta de Homex para el trimestre hubiera sido de 30.1 por ciento comparado con 28.3 por ciento durante el mismo periodo de 2012.

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos para el primer trimestre de 2013 incrementaron 375 puntos base a 14.3 por ciento de 10.5 por ciento en el primer trimestre de 2012. Sin embargo, en una base absoluta, los gastos de administración y venta disminuyeron 27.0 por ciento a \$476.3 millones comparado con \$652.7 millones durante el mismo periodo del año anterior como resultado de eficiencias generadas en la división de vivienda en México.



Utilidad de operación. Durante el primer trimestre de 2013, la Compañía tuvo una utilidad de operación de \$214.8 millones comparado con una utilidad de operación de \$876.9 millones durante el mismo periodo en 2012. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2013 y 2012) el margen operativo de Homex para el primer trimestre de 2013 fue de 15.8 por ciento comparado con 17.8 por ciento durante el mismo periodo del año previo. El margen fue afectado negativamente por el trabajo de construcción ejecutado por la Compañía en su División Infraestructura. Debido a la naturaleza de estos contratos por servicio de construcción los márgenes son menores, así mismo, el margen fue afectado por la falta de operaciones de la Compañía en Brasil.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)		
Miles de pesos		
INVENTARIO	Marzo 31, 2013	Marzo 31, 2012
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$6,468	-\$8,186
Gastos por intereses	2,881,512	1,602,973
Efecto acumulado de inflación	29,871	33,550
Total	\$2,904,915	\$1,628,337
COSTO DE VENTA	1T13	1T12
Pérdida (ganancia) cambiaria	-\$693	-\$1,114
Gastos por intereses	308,733	218,119
Efecto acumulado de inflación	3,200	4,565
Total	\$311,241	\$221,570

Costo Integral de Financiamiento (CIF) durante el primer trimestre de 2013 fue de \$47.7 millones comparado con \$475.3 millones negativos durante el primer trimestre de 2012. El mayor costo de financiamiento durante el primer trimestre de 2013 refleja el reconocimiento de una menor ganancia por paridad cambiaria durante el trimestre reciente comparado con el primer trimestre de 2012.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto representó 1.4 por ciento de los ingresos en el primer trimestre de 2013 comparado con 7.7 por ciento negativo en el primer trimestre de 2012. Los factores principales de este resultado fueron los siguientes:

1. El gasto de interés neto durante el trimestre reciente fue de \$86.8 millones comparado con \$127.9 millones en el primer trimestre de 2012.
2. La ganancia cambiaria reconocida en el primer trimestre de 2013 fue de \$39.1 millones comparado con una ganancia de \$603.3 millones en 2012.

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



El 17 de abril de 2013, Homex recibió un aviso de una terminación anticipada de sus transacciones de derivados con Barclays Bank México, S.A. La Compañía ha sido informada que el pago de terminación será de aproximadamente US\$43 millones; sin embargo, el cálculo del monto de terminación y la fecha de pago aún no han sido notificados a la Compañía por Barclays.

Homex también recibió un aviso de Credit Suisse AG referente a la cancelación y terminación anticipada de sus transacciones de derivados con Homex y fue informada que el monto por terminación anticipada es de US\$26.7 millones más intereses al 25 de abril de 2013.

Utilidad neta para el primer trimestre de 2013 fue de \$94.9 millones o un margen de 2.8 por ciento comparado con \$836.9 millones y un margen de 13.5 por ciento reportado en el mismo periodo de 2012. Para el primer trimestre de 2013 y 2012, el margen de utilidad neta, ajustado por efectos cambiarios, fue de 2.2 por ciento y 7.7 por ciento, respectivamente.

Utilidad por Acción (UPA) durante el primer trimestre de 2013 disminuyó a \$0.28 comparado con \$2.50 reportado en el primer trimestre de 2012, derivado de la disminución en ingresos registrados durante el trimestre, un aumento en el gasto de administración y ventas en el reciente trimestre y un menor reconocimiento de una ganancia cambiaria comparado con el primer trimestre de 2012. La UPA ajustada por efectos no monetarios de paridad cambiaria durante el primer trimestre de 2013 fue de \$0.22 comparado con \$1.43 durante el primer trimestre de 2012.

La UAFIDA Ajustada durante el primer trimestre de 2013 disminuyó 51.7 por ciento a \$599.7 millones de \$1,241.0 millones reportado en el mismo periodo de 2012. Como porcentaje de las ventas, la UAFIDA ajustada durante el primer trimestre de 2013 fue de 18.0 por ciento comparado con 20.1 por ciento en el mismo periodo del año pasado. El menor margen durante el trimestre reciente se deriva de un menor margen de la División Infraestructura, y la contribución negativa de las operaciones de la Compañía en Brasil. El margen UAFIDA ajustado para vivienda fue de 20.2 por ciento durante el primer trimestre de 2013 comparado con 24.2 por ciento durante el mismo periodo de 2012.

DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO		
	1T'13	1T'12
(Miles de pesos)		
Utilidad neta	\$95,265	\$834,060
Depreciación y amortización	\$52,718	\$99,961
Capitalización del RIF	\$311,241	\$221,570
Otros gastos y amortización	\$31,867	\$0
Costo integral de financiamiento, neto	\$47,750	-\$475,327
Impuesto sobre la renta	\$61,275	\$557,940
Interés minoritario	-\$375	\$2,849
UAFIDA ajustada	\$599,742	\$1,241,053



Reserva Territorial: Como resultado de una rápida migración de Homex a proyectos de mayor densidad, donde la construcción vertical representó aproximadamente 55 por ciento del total de viviendas bajo construcción al 31 de marzo de 2013, la Compañía ha estado usando un nuevo estándar de densidad para estimar apropiadamente la equivalencia de la reserva territorial de la Compañía a unidades para el segmento de interés social en México. Actualmente, la densidad estimada considerando el 55 por ciento de los proyectos de interés social de Homex ha incrementado a 70 viviendas por hectarea al 31 de marzo de 2013, de 50 viviendas por hectarea. Por lo tanto, la compañía considera que su reserva territorial es equivalente a 429,463 casas, de las cuales 408,749 están reservadas para viviendas de interés social, incluyendo reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil. Y 20,714 viviendas en un rango de precio por arriba de \$560 mil, así como también reserva territorial para la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial de Homex al 31 de marzo de 2013 fue de \$10,107.5 millones, un decremento de \$941.2 millones de pesos comparado con un valor de \$11,048.7 millones de pesos en 2012, en línea con la política de la Compañía de seguir una estrategia conservadora de reemplazo de tierra.

Liquidez: Durante el primer trimestre de 2013, la posición de deuda de Homex sin considerar el financiamiento a largo plazo sin recurso del centro penitenciario de Morelos de la Compañía, comparado al 31 de diciembre de 2012, incrementó 6.1 por ciento o \$1,042.5 millones, a \$18,229.8 millones de \$17,187.3 millones.

Incluyendo el financiamiento a largo plazo sin recurso de la construcción del proyecto penitenciario de Morelos, la deuda total de la Compañía al 31 de marzo de 2013 incremento a \$21,467.9 millones. Al 31 de marzo de 2013 el vencimiento promedio de la deuda de Homex era de 6.0 años, donde 76.6 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2020.

La Compañía registró una deuda neta de \$17,907.2 millones al 31 de marzo de 2013, sin incluir el financiamiento a largo plazo sin recurso de la construcción de los proyectos penitenciarios.

Al 31 de marzo de 2013, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez, excluyendo la construcción de los proyectos penitenciarios. La Compañía recibió exenciones debido al incumplimiento con sus limitaciones financieras.

Al 31 de Marzo, 2013	
Deuda Total (Millones de pesos)	\$ 18,230
Deuda Neta (Millones de pesos)	\$ 17,907
Razón deuda total a capitalización	55.2%
Deuda total a UAFIDA	4.32

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

Ciclo de Capital de Trabajo

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

Millones de pesos	Marzo 2012	Diciembre 2012	Marzo 2013
Inventario Total	30,705	33,321	36,489
Capitalización de CIF	1,628	2,057	2,905
Inventario Total ajustado por capitalización de CIF	29,077	31,264	33,584



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

Días	Marzo 2012	Diciembre 2012	Marzo 2013
Cuentas por cobrar (a)	33	85	92
Cuentas por Cobrar Vivienda	27	86	96
Días de Inventario	668	621	730
Cuentas por pagar (b)	80	88	94
CCT Total	621	618	727

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) Debido a la decisión de la Compañía, desde 2012, de no consolidar el proyecto penitenciario de Chiapas, la Compañía además no está considerando la cuenta por pagar reconocida anteriormente de \$1,106 millones en relación a la adquisición de la participación del socio de la Compañía. Los periodos anteriores son comparables ya que este pago se excluye de los cálculos del CCT

El Ciclo de Capital de Trabajo de la Compañía (CCT) fue de 727 días al 31 de marzo de 2013, comparado con 618 días al 31 de diciembre de 2012.

- Sobre una base trimestral el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) incrementó \$2,320.0 millones como resultado de inversiones en el inventario de la construcción en proceso. Comparado con el inventario al 31 de marzo de 2012, el balance en el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) se incrementó \$4,507.3 millones. Derivado principalmente del incremento en la migración hacia la construcción vertical, donde el capital invertido inicialmente es más alto comparado con la construcción horizontal, y por un ciclo de construcción más largo que estas construcciones requieren. Cabe destacar que sobre una base anual, el inventario de tierra disminuyó \$941.2 millones, en línea con la política de la Compañía de seguir una estrategia conservadora de reemplazo de tierra.
- Las cuentas por cobrar (CC), excluyendo las cuentas por cobrar de la división infraestructura y los proyectos penitenciarios, incrementaron ligeramente \$113.5 millones a \$4,561.1 millones o 96 días al 31 de marzo de 2013 de \$4,537.6 millones u 86 días al 31 de diciembre de 2012.
- Las cuentas por cobrar (CC), excluyendo las cuentas por cobrar de los proyectos penitenciarios al 31 de marzo de 2013, incrementaron a 92 días comparado con 33 días de CC al 31 de marzo de 2012. El incremento año a año es derivado principalmente por los continuos retrasos en cobranza en las operaciones de vivienda que la Compañía ha enfrentado en México, así como también por el reconocimiento de cuentas por cobrar de los proyectos de construcción en su división infraestructura, donde las cuentas por cobrar de la división infraestructura (excluyendo los proyectos Penitenciarios) incrementaron a \$1,183.4 millones de \$560.4 millones. Las cuentas por cobrar de vivienda incrementaron 69 días a 96 días al 31 de marzo de 2013, comparado con 27 días al 31 de marzo de 2012.
- Las cuentas por pagar (CP), excluyendo las cuentas por pagar de la construcción de los proyectos penitenciarios, incrementaron a \$4,723.8 millones al 31 de marzo de 2013 de \$3,678.6 millones al 31 de marzo de 2012 y \$4,735.9 millones al 31 de diciembre de 2012. Los días de cuentas por pagar (CP) incrementaron a 94 días al 31 de marzo de 2013, donde la cuenta por pagar de materiales incrementó a 76 días de 57 días al 31 de marzo de 2012 y 71 días al 31 de diciembre de 2012.

Flujo Libre de Efectivo

Al 31 de marzo de 2013, y como resultado de una ganancia cambiaria acumulada del peso contra el dólar, el estado de cambios en la situación financiera de la Compañía (la cual se ha presentado históricamente como Flujo Libre de Efectivo), refleja el registro de partidas no monetarias. Al 31 de marzo de 2013 sobre una base consolidada Homex generó un Flujo Libre de Efectivo negativo de \$3,231.7 millones lo cual fue derivado por el incremento en la construcción en proceso de la división de vivienda de México y en menor medida por el reconocimiento de la construcción en proceso (como Cuentas por Cobrar) del proyecto penitenciario de Morelos.

El Flujo Libre de Efectivo Homex sin los proyectos penitenciarios federales y ajustado por la efectos de paridad cambiaria fue negativo en \$3,063.1 millones.

Guía Financiera 2013

La Compañía espera actualizar sus perspectivas para el año 2013 a medida que sus estrategias progresen durante los siguientes meses.



Eventos recientes

Homex concreta el primer crédito puente bajo el programa de garantía de SHF a la construcción de vivienda.

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. anunció el 11 de abril de 2013, que ha iniciado la formalización del primer crédito puente con ABC Capital bajo el programa de garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Los recursos de este crédito serán utilizados para capital de trabajo para la construcción de viviendas verticales, donde la Compañía podrá tomar ventaja del programa de subsidios de CONAVI disponibles para este tipo de viviendas. Al 31 de diciembre de 2012, el 55 por ciento de la producción de viviendas de Homex era vertical y la Compañía estima que este porcentaje puede aumentar a 60 por ciento a finales de 2013.

El 6 de marzo de 2013, la SHF presentó el Programa de Garantía SHF a la Construcción de Vivienda, como la primera medida de una estrategia integral de políticas públicas del Gobierno Federal, en materia de vivienda, bajo la coordinación institucional de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). Bajo el programa, la SHF cubrirá a la banca comercial e intermediarios financieros regulados hasta el 30% de las primeras pérdidas de portafolios de créditos para la construcción de vivienda, impulsando así el financiamiento en el sector.

Para el comunicado completo visite el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>.



Homex anuncia haber firmado un acuerdo con Grupo Financiero Inbursa e IDEAL para la venta de su participación en los Centros Penitenciarios.

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. anunció el 19 de abril de 2013, haber firmado un acuerdo con Grupo Financiero Inbursa S.A.B. de C.V (Inbursa) [BMV:GFINBUR] e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina S.A.B de C.V. [BMV:IDEALB1], (el “Acuerdo”) para la venta de la participación de Homex en los Centros Penitenciarios Federales localizados en Morelos y Chiapas.

Conforme a este acuerdo, la Compañía espera recibir recursos equivalentes a aproximadamente \$4,000 millones de pesos, de los cuales aproximadamente \$2,000 millones de pesos se espera se utilicen para capital de trabajo en la división México de Homex, mientras que aproximadamente \$2,000 millones de pesos se espera se utilicen para prepago de deuda. Homex espera continuar como constructor del Centro Penitenciario de Morelos. Además, la Compañía continuará participando en la compañía operadora de ambos Centros Penitenciarios, por lo tanto manteniendo la oportunidad para una potencial utilidad futura.

La transacción está sujeta a las aprobaciones correspondientes.

Para el comunicado completo visite el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>.



Se adjunta la información financiera consolidada no auditada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2013 y 2012 que incluye los balances generales consolidados al 31 de marzo de 2013 y 2012, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2013 y 2012.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL					
COMPARACIÓN AL 31 DE MARZO, 2013 CON 31 DE MARZO, 2012					
(Miles de pesos)	Mar-13		Mar-12		% Chg
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	\$322,668	0.6%	\$5,619,121	13.0%	-94.3%
Cuentas por cobrar, neto	\$10,423,459	20.0%	\$3,307,124	7.7%	215.2%
Cuentas por cobrar clientes	\$4,651,089	8.9%	\$1,491,424	3.5%	211.9%
Cuentas por cobrar de penitenciarias	\$4,588,936	8.8%	\$1,255,257	2.9%	265.6%
Cuentas por cobrar infraestructura	\$1,183,434	2.3%	\$560,443	1.3%	111.2%
Inventarios	\$36,489,257	69.9%	\$30,705,357	71.2%	18.8%
Inventario de Tierra	\$10,107,497	19.4%	\$11,048,721	25.6%	-8.5%
Construcción en Proceso	\$25,853,190	49.5%	\$19,223,620	44.6%	34.5%
Materiales	\$528,571	1.0%	\$433,016	1.0%	22.1%
Otros activos circulantes	\$3,019,094	5.8%	\$1,389,645	3.2%	117.3%
Total del activo circulante	\$50,254,479	96.3%	\$41,021,247	95.1%	22.5%
Propiedad y equipo, neto	\$1,104,127	2.1%	\$1,297,279	3.0%	-14.9%
Crédito mercantil	\$731,861	1.4%	\$650,344	1.5%	12.5%
Otros activos	\$102,709	0.2%	\$169,962	0.4%	-39.6%
TOTAL	\$52,193,175	100.0%	\$43,138,832	100.0%	21.0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	\$4,683,030	9.0%	\$3,632,273	8.4%	28.9%
Cuentas por pagar	\$4,723,884	9.1%	\$3,678,642	8.5%	28.4%
Cuentas por pagar tierra	\$899,407	1.7%	\$1,061,334	2.5%	-15.3%
Anticipos de clientes	\$1,154,001	2.2%	\$632,137	1.5%	82.6%
Impuestos por pagar	\$4,491,341	8.6%	\$2,384,864	5.5%	88.3%
Total del pasivo circulante	\$15,052,256	28.8%	\$10,327,916	23.9%	45.7%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	\$13,546,814	26.0%	\$12,099,909	28.0%	12.0%
Financiamiento de proyecto a largo plazo	\$3,238,150	6.2%	\$1,048,695	2.4%	208.8%
Instrumentos de inversión por pagar	\$947,362	1.8%	\$583,520	1.4%	62.4%
Obligaciones laborales	\$6,358	0.0%	\$7,313	0.0%	-13.1%
Impuesto sobre la renta diferido	\$4,631,423	8.9%	\$4,897,050	11.4%	-5.4%
TOTAL DEL PASIVO	\$37,422,362	71.7%	\$28,964,401	67.1%	29.2%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	\$425,441	0.8%	\$425,441	1.0%	0.0%
Capital adicional pagado	\$2,731,202	5.2%	\$2,731,202	6.3%	0.0%
Utilidades retenidas	\$12,215,226	23.4%	\$11,137,998	25.8%	9.7%
Otras cuentas de capital contable	\$(784,665)	-1.5%	\$(483,755)	-1.1%	62.2%
Capital contable mayoritario	\$14,587,204	27.9%	\$13,810,886	32.0%	5.6%
Interés minoritario	\$183,609	0.4%	\$363,545	0.8%	-49.5%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	\$14,770,813	28.3%	\$14,174,431	32.9%	4.2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$52,193,175	100.0%	\$43,138,832	100.0%	21.0%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE TRES MESES 2013 CON TRES MESES 2012**

(Miles de pesos)	1T13		1T12		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	\$1,761,372	52.9%	\$2,670,831	43.2%	-34.1%
Ingresos por vivienda media	\$454,915	13.7%	\$960,526	15.5%	-52.6%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	-	0.0%	\$25,980	0.4%	-100.0%
Otros ingresos	\$78,491	2.4%	\$9,899	0.2%	692.9%
Ingresos por Infraestructura	\$699,341	21.0%	\$1,321,008	21.4%	-47.1%
Proyectos de construcción de Infraestructura	\$699,341	21.0%	\$61,154	1.0%	1043.6%
Reconocimiento Centro Penitenciario (Chiapas) ¹	-	0.0%	\$1,259,854	20.4%	-100.0%
Ingresos por centros penitenciarios	\$336,406	10.1%	\$1,199,049	19.4%	-71.9%
TOTAL INGRESOS	\$3,330,525	100.0%	\$6,187,293	100.0%	-46.2%
COSTO	\$2,328,122	69.9%	\$4,436,094	71.7%	-47.5%
Capitalización del RIF	\$311,241	9.3%	\$221,570	3.6%	40.5%
Intereses	\$308,733	9.3%	\$218,119	3.5%	41.5%
FX (ganancia) perdida y efecto contable de inflación	\$2,507	0.1%	\$3,451	0.1%	-27.3%
TOTAL COSTOS	\$2,639,363	79.2%	\$4,657,664	75.3%	-43.3%
UTILIDAD BRUTA	\$691,162	20.8%	\$1,529,629	24.7%	-54.8%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$476,274	14.3%	\$652,668	10.5%	-27.0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	\$214,888	6.5%	\$876,962	14.2%	-75.5%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	\$(10,973)	-0.3%	\$42,560	0.7%	-125.8%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	\$74,500	2.2%	\$175,637	2.8%	-57.6%
Gastos por intereses penitenciarias	\$63,740	1.9%	\$8,677	0.1%	634.6%
Ingresos por intereses	\$(51,412)	-1.5%	\$(56,371)	-0.9%	-8.8%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(39,077)	-1.2%	\$(603,270)	-9.8%	-93.5%
	\$47,750	1.4%	\$(475,327)	-7.7%	-110.0%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$156,165	4.7%	\$1,394,848	22.5%	-88.8%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$61,275	1.8%	\$557,940	9.0%	-89.0%
UTILIDAD NETA	\$94,890	2.8%	\$836,908	13.5%	-88.7%
INTERÉS MAYORITARIO	\$95,265	2.9%	\$834,060	13.5%	-88.6%
INTERÉS MINORITARIO	\$(375)	0.0%	\$2,849	0.0%	-113.2%
UTILIDAD NETA	\$94,890	2.8%	\$836,908	13.5%	-88.7%
UTILIDAD NETA Ajustada por Efectos Cambiarios	\$72,669	2.2%	\$477,017	7.7%	-84.8%
Utilidad por acción	0.28		2.50		-88.7%
Utilidad por acción Ajustada por Efectos Cambiarios	0.22		1.43		-84.8%
UAFIDA Ajustada	\$599,742	18.0%	\$1,241,053	20.1%	-51.7%
UAFIDA Ajustada Vivienda	\$462,978	20.2%	\$888,246	24.2%	-47.9%

¹ Derivado de la decisión de la Compañía, desde 2012, de no consolidar el centro penitenciario localizado en Chiapas, la subsidiaria Homex Infraestructura es subcontratada como la compañía constructora, por lo tanto reconociendo el costo de construcción bajo los ingresos de Infraestructura.



DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA
PARA EL PERIODO AL 31 DE MARZO DE 2013

(miles de pesos)	FEL sin Centros Penitenciarios	Centros Penitenciarios	Consolidado
Total Utilidad Neta y Efectos No Monetarios	<u>193,707</u>	<u>(1,153)</u>	<u>192,555</u>
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar	(179,666)	(658,729)	(838,395)
Inventarios (con tierra)	(3,167,887)	-	(3,167,887)
Cuentas por pagar	(44,055)	6,287	(37,768)
Otros A&P, neto	<u>621,134</u>	<u>-</u>	<u>621,134</u>
Cambios en activos y pasivos operativos	<u>(2,770,474)</u>	<u>(652,442)</u>	<u>(3,422,916)</u>
Flujo de Efectivo Operativo	(2,576,766)	(653,595)	(3,230,361)
Inversión en activos	(1,525)	163	(1,362)
Flujo Libre de Efectivo	<u>(2,578,291)</u>	<u>(653,431)</u>	<u>(3,231,723)</u>
Efectos por Tipo de Cambio ¹	(484,814)		(484,814)
Flujo Libre de Efectivo ajustado por Tipo de Cambio	<u>(3,063,106)</u>	<u>(653,431)</u>	<u>(3,716,537)</u>

¹ Incluye la pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y en el Balance



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

(miles de pesos)	2013	2012
Utilidad Neta	95,265	836,908
Efectos no monetarios:		
Depreciación & Amortización	36,390	99,961
Interés minoritario	(375)	2,849
Impuestos diferidos	<u>61,275</u>	<u>557,940</u>
Total Utilidad Neta y Efectos No Monetarios	192,555	1,497,658
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(838,395)	(2,730,516)
Inventarios (con tierra)	(3,167,887)	33,246
Cuentas por pagar	(37,768)	880,222
Otros A&P, neto	<u>621,134</u>	<u>750,035</u>
Cambios en activos y pasivos operativos	<u>(3,422,916)</u>	<u>(1,067,013)</u>
Flujo de Efectivo Operativo	(3,230,361)	430,645
Inversión en activos	(1,362)	(8,093)
Flujo Libre de Efectivo	(3,231,723)	422,552
Efectos por Tipo de Cambio ¹	(484,814)	<u>(249,217)</u>
Flujo Libre de Efectivo ajustado por Tipo de Cambio	<u>(3,716,537)</u>	<u>173,335</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	1,232,610	1,280,258
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	- 1,999,113	1,702,810
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,321,780	3,917,055
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	322,667	5,619,865

¹ Incluye la pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y en el Balance



* * * * *

Acerca de Homex

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

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

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.



DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B de C.V.
CONFERENCIA SOBRE RESULTADOS
DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2013.

FECHA: Viernes 26 de Abril, 2013

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

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

MARCAR AL: Internacional: 706-643-5124
U.S.: 866-887-3678
Contraseña: 33087655
Favor de marcar 10 minutos antes del inicio programado de la conferencia y solicitar la llamada de Homex.

REPRODUCCIÓN: Número internacional 404-537-3406 o U.S. 855-859-2056, estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine, el código de acceso para la reproducción es: 33087655. Así mismo estará disponible vía webcast en nuestro sitio: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

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

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

