

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011

Julio . 26 . 2011

Nuestra **Evolución** nos hace más fuertes



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



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011

•CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Vania Fuego
Director de Relación con Inversionistas
+ 5266.7758.5838
vfuego@homex.com.mx

Homex Reporta Sólido 2T 2011 en Línea con la Guía Anual 2011 de la Compañía; Crecimiento en Ingresos de 13.7%, margen UAFIDA de 22.5% y Generación de Flujo de Efectivo Positivo

Culiacán México, 26 de Julio, 2011—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del segundo trimestre concluido el 30 de Junio de 2011¹.

Principales resultados

- Los Ingresos Totales incrementaron 13.7 por ciento en el segundo trimestre de 2011 a \$5,489 millones de \$4,826 millones durante el mismo periodo en 2010.
- El margen bruto para el trimestre fue de 30.9 por ciento comparado con 30.8 por ciento durante el segundo trimestre de 2010. En el 2T11 el margen bruto sin considerar la aplicación de la NIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” (pro-forma) incrementó 152 puntos base a 34.4 por ciento comparado con 32.8 por ciento durante el mismo período del año anterior, principalmente como resultado de un aumento en el precio promedio en el segmento de vivienda de interés social, eficiencias generadas por el incremento en el uso de la tecnología de moldes de aluminio de la Compañía.

^[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a las recientes Normas de Información Financiera (NIF): NIF B-10 “Efectos de Inflación”. Los símbolos “Ps.” y “\$” se refiere a pesos mexicanos y “US\$” se refiere a dólares estadounidenses. Dólares estadounidenses en este reporte son presentados solo para conveniencia del lector, usando un tipo de cambio de 11.7748 pesos por 1 dólar. La información financiera del segundo trimestre del 2011 y 2010 no esta auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

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

Principales resultados

- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre fue de \$1,237.5 millones, un incremento de 16.7 por ciento de \$1,060.0 millones reportados en el segundo trimestre de 2010. El margen UAFIDA ajustado fue de 22.5 por ciento, un incremento de 58 puntos base de 22.0 por ciento durante el segundo trimestre de 2010, debido a una mejora en el margen bruto, así como a una reducción en los Gastos de Administración y Ventas.
- La utilidad por acción para el segundo trimestre de 2011 incrementó a \$1.41 al compararse con \$1.39 reportado en el segundo trimestre de 2010. Sobre una base acumulada al 30 de Junio de 2011 la utilidad por acción incrementó 18 por ciento a \$2.18 de \$1.85 al 30 de Junio de 2010.
- Durante el segundo trimestre de 2011, el flujo libre de efectivo generado por Homex tuvo un balance positivo de \$466 millones, como resultado de la estabilidad en el ciclo de capital de trabajo, En una base acumulada al 30 de Junio, 2011, la Compañía generó un flujo libre de efectivo positivo de \$97.8 millones.

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

“Estamos muy satisfechos con nuestro desempeño operativo en el segundo trimestre, en todos los ámbitos, y particularmente en nuestras operaciones de vivienda tanto en México como en Brasil, así como de nuestra División Gobierno. Hemos mantenido el impulso del crecimiento de doble dígito en nuestros ingresos, reflejando la solidez y flexibilidad de nuestras diferentes líneas del negocio.

“De manera importante, nuestra atención y esfuerzos proactivos por mejorar la administración de nuestro capital de trabajo ha dado resultados. Tuvimos un avance considerable durante el primer trimestre, en términos de generación de flujo de efectivo y durante el 2T11 hemos mejorado incrementalmente en este rubro. En este sentido, nos sentimos bien con nuestro progreso y hay más trabajo por hacer”

“Estamos muy contentos, además, por reportar un fuerte incremento del 17.3 por ciento en nuestro resultado de operación y un sano incremento de 16.7 por ciento en UAFIDA, derivado de la mejora en las eficiencias obtenidas de nuestra tecnología de construcción, otras medidas de contención de costos así como por una disminución de gastos relacionados con nuestras operaciones en Brasil, donde nos estamos beneficiando por el crecimiento de nuestra experiencia en ese mercado.

“Estamos bien encaminados para cumplir nuestras metas operativas y financieras para el año en todas las categorías de negocio”, agregó.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				SEIS MESES		
Miles de pesos	2T'11	2T'10	% Var	2011	2010	% Var
Volumen (viviendas)	12,576	12,312	2.1%	22,537	22,015	2.4%
Ingresos	\$5,489,608	\$4,826,162	13.7%	\$9,588,035	\$8,419,608	13.9%
Costos	\$3,792,195	\$3,339,902	13.5%	\$6,720,845	\$6,148,743	9.3%
Capitalización del CIF	\$188,859	\$98,674	91.4%	\$385,801	\$493,374	-21.8%
Utilidad bruta	\$1,697,414	\$1,486,260	14.2%	\$2,867,190	\$2,270,864	26.3%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$1,886,273	\$1,584,934	19.0%	\$3,252,991	\$2,764,238	17.7%
Utilidad de operación	\$930,904	\$793,569	17.3%	\$1,485,519	\$1,099,312	35.1%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$1,119,763	\$892,242	25.5%	\$1,871,320	\$1,592,686	17.5%
Gastos por intereses, neto ^(a)	\$324,486	\$117,553	176.0%	\$570,376	\$538,204	6.0%
Utilidad neta	\$473,127	\$431,379	9.7%	\$730,461	\$619,146	18.0%
UAFIDA ajustada ^(b)	\$1,237,503	\$1,060,017	16.7%	\$2,068,038	\$1,863,489	11.0%
Margen bruto	30.9%	30.8%		29.9%	27.0%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	34.4%	32.8%		33.9%	32.8%	
Margen de operación	17.0%	16.4%		15.5%	13.1%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	20.4%	18.5%		19.5%	18.9%	
Margen UAFIDA ajustado	22.5%	22.0%		21.6%	22.1%	
Utilidad por acción	1.41	1.39		2.18	1.85	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(c)		0.71		1.11	0.94	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.7	334.9		334.7	334.9	
Cuentas por cobrar, fin de periodo como % de ingresos UDM	9.0%	6.0%		9.0%	6.0%	
Rotación de inventario, fin de periodo como % de ingresos UDM	141.3%	133.7%		141.3%	133.7%	
Rotación (sin tierra) de inventario, fin de periodo como % de ingresos UDM	85.4%	64.8%		85.4%	64.8%	

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

(b) La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas de Información Financiera (NIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIF y significa la utilidad neta conforme a las NIF, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria, efectos de la valuación por instrumentos derivados y resultado por posición monetaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el segundo trimestre de 2011 y 2010.

(c) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$11.7748 por dólar al 30 de Junio de 2011. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 30 de junio de 2011 Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana, y en 3 ciudades localizadas en 2 estados en Brasil.

Volumen escriturado. Durante el segundo trimestre de 2011, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 12,576 viviendas, un incremento de 2.1 por ciento al compararlo con el segundo trimestre de 2010 principalmente derivado por la estrategia de la Compañía de concentrarse en los segmentos más rentables dentro de los segmentos de interés social y vivienda media baja. Durante el segundo trimestre de 2011, las viviendas de interés social, incluyendo las viviendas escrituradas de la Compañía en Brasil sumaron 12,126 o 96.4 por ciento del volumen total de ventas comparado con 11,732 o 95.3 por ciento del volumen total de ventas para el mismo periodo del año anterior. El volumen de vivienda media en el segundo trimestre de 2011 disminuyó 22.4 por ciento a 450 viviendas de 580 viviendas durante el segundo trimestre de 2010. El volumen de vivienda media representó 3.6 por ciento del volumen total escriturado durante el segundo trimestre de 2011, un decremento de 113 puntos base al compararlo con 4.7 por ciento que representó el volumen de vivienda media durante el segundo trimestre de 2010. El decremento año a año refleja la estrategia de la compañía de incrementar su concentración en viviendas de interés social para familias de bajos ingresos.

VOLUMEN					
	2T'11	% del Total	2T'10	% del Total	Variación 2T11/2T10
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	12,126	96.4%	11,732	95.3%	3.4%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	450	3.6%	580	4.7%	-22.4%
Volumen total	12,576	100.0%	12,312	100.0%	2.1%

*Veces Salario Mínimo Anual

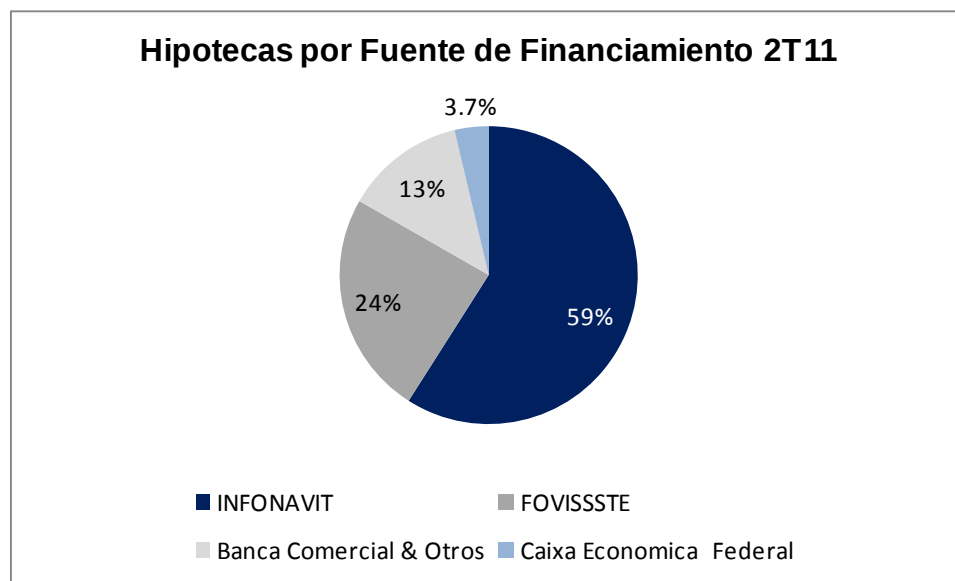
El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el segundo trimestre de 2011 fue de \$392 mil, un incremento de 3.8 por ciento al compararlo con el segundo trimestre de 2010. El precio promedio se incrementó principalmente por un incremento del 4.2 por ciento en el precio promedio de las operaciones de la Compañía en México en el segmento de vivienda de interés social el cual incrementó a \$369 mil para el segundo trimestre de 2011 de \$354 mil en el segundo trimestre de 2010. Este aumento refleja la estrategia de la Compañía para responder activamente a la disponibilidad de hipotecas, las tendencias de la demanda y oportunidades de mercado. Al mismo tiempo, el precio promedio para las viviendas en el segmento de vivienda media aumentó 8.3 por ciento de \$830 mil durante el segundo trimestre de 2010 a \$899 mil durante el segundo trimestre de 2011, principalmente como resultado de la estrategia de la Compañía de continuar concentrando su oferta de producto a un precio adecuado para los programas de co-financiamiento con INFONAVIT y FOVISSSTE. El precio promedio de las operaciones de la Compañía en Brasil fue de \$496 mil, un decremento de 24.6 por ciento comparado con \$657 mil durante el segundo trimestre de 2010. El decremento refleja el enfoque de la Compañía para incrementar su concentración en casas asequibles para familias de bajos ingresos.

PRECIO PROMEDIO					
(Miles de pesos)	2T'11	2T'10	Variación 2T'11 / 2T'10	Bajo	Alto
Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)	\$369	\$354	4.2%	\$204	\$600
Vivienda media México (más de 11 VSM*)	\$899	\$830	8.3%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas en México	\$388	\$376	3.2%		
Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)	\$496	\$657	-24.6%		
Precio promedio para todas las viviendas	\$392	\$378	3.8%		

*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

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

Financiamiento hipotecario*. Para el segundo trimestre de 2011, el 59 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron a través de INFONAVIT, mientras el financiamiento mediante FOVISSSTE representó 24 por ciento del total de viviendas escrituradas. El resto de los clientes Homex en México fueron financiados principalmente por bancos comerciales y otros fondos de vivienda estatales. Las viviendas escrituradas en Brasil por la Compañía fueron financiadas a través de la Caixa Economica Federal representando el 3.7 por ciento de las viviendas tituladas de Homex durante el trimestre.



* Fuentes de financiamiento hipotecario de acuerdo a viviendas tituladas durante el periodo.

Expansión geográfica. Durante el segundo trimestre de 2011, Homex mantuvo su estrategia de consolidar su presencia en regiones donde la Compañía tiene operaciones existentes. Por lo tanto, Homex no abrió operaciones en nuevas ciudades en México ni en Brasil durante el periodo.



Resultados Financieros

Los ingresos incrementaron 13.7 por ciento en el segundo trimestre de 2011 a \$5,489.6 millones de \$4,826.1 millones en el mismo período de 2010. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el segundo trimestre de 2011 incrementaron 6.0 por ciento, derivado principalmente de un incremento en el precio promedio para todas las viviendas. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social (incluyendo ingresos por las operaciones de la Compañía en Brasil) aumentaron 8.6 por ciento durante el segundo trimestre de 2011, derivado por un incremento en la contribución de ingresos de Brasil de 4.2 por ciento durante el trimestre comparado con 1.0 por ciento durante el mismo periodo de 2010. El incremento fue también derivado por un incremento de 3.2 por ciento en el precio promedio de las viviendas escrituradas en México comparado con el segundo trimestre de 2010, como resultado de la estrategia de la Compañía de enfocarse en los rangos de precio más atractivos en el segmento de interés social siguiendo las tendencias hipotecarias y de demanda. Los ingresos en el segmento de vivienda media disminuyeron en un 16.0 por ciento derivado principalmente del decremento del 22.4 por ciento en el volumen de viviendas escrituradas en el segmento.

Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social, como porcentaje de los ingresos totales (incluyendo ingresos por las operaciones de la Compañía en Brasil) disminuyeron a 82.5 por ciento en el segundo trimestre de 2011 de 86.4 por ciento durante el segundo trimestre de 2010. El segmento de vivienda media representó 7.4 por ciento de los ingresos totales durante el segundo trimestre de 2011 comparado con 10.0 por ciento durante el mismo periodo de 2010.

Adicionalmente, otros ingresos incrementaron a \$556.5 millones en el segundo trimestre de 2011 de \$174.1 millones en el segundo trimestre de 2010, al reconocer \$477.9 millones de ingresos provenientes de los contratos de servicios de construcción con el gobierno federal de México durante el segundo trimestre de 2011. Durante el 2T11, el balance de otros ingresos fueron principalmente atribuidos a la venta de materiales de construcción prefabricados, como bloque y concreto.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	2T'11	% del Total	2T'10	% del Total	Variación 2T11 / 2T10
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$4,528,606	82.5%	\$4,170,428	86.4%	8.6%
Vivienda media (más de 11 VSM*)	\$404,519	7.4%	\$481,626	10.0%	-16.0%
Total ingresos viviendas	\$4,933,125	89.9%	\$4,652,053	96.4%	6.0%
Otros ingresos	\$556,483	10.1%	\$174,109	3.6%	219.6%
Total ingresos	\$5,489,608	100.0%	\$4,826,162	100.0%	13.7%

*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

El margen de utilidad bruta incrementó 12 puntos base a 30.9 por ciento en el segundo trimestre de 2011 de 30.8 por ciento en el mismo periodo del año anterior, a pesar de una menor capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) reconocida en el costo de ventas durante el segundo trimestre de 2010. De conformidad con la aplicación de la NIF D-6, la cual inició en 2007, la Compañía ha requerido capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria, y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es escriturado en periodos futuros.

Durante el segundo trimestre de 2011, la Compañía registró una ganancia cambiaria no monetaria de \$25.2 millones, derivado principalmente por una apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense de 1.9 por ciento trimestre a trimestre, comparado con una pérdida cambiaria no monetaria de \$43.4 millones derivados principalmente por la depreciación trimestre a trimestre del peso mexicano contra el dólar estadounidense de 3.1 durante el mismo periodo del año pasado. El gasto por intereses capitalizados fue de \$211.9 millones durante el segundo trimestre de 2011 comparado con \$54.3 millones en el segundo trimestre de 2010. El incremento en la capitalización de intereses aplicado al costo de ventas durante 2T11 es derivado por una menor base de comparación durante el segundo trimestre de 2010.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen bruto de Homex para el trimestre fue de 34.4 por ciento comparado con 32.8 por ciento durante el mismo periodo del año previo. El aumento en el margen durante el trimestre reciente es principalmente resultado del aumento en el precio promedio de las viviendas dentro del segmento de interés social y vivienda media, así como de eficiencias generadas por un incremento en el uso de moldes de aluminio de la Compañía. Actualmente, los moldes son utilizados en aproximadamente 80 por ciento de todos los proyectos en construcción de Homex.

		CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	
Miles de pesos			
INVENTARIO		Junio 30, 2011	Junio 30, 2010
Pérdida cambiaria		-\$18,554	\$62,926
Gastos por intereses		151,484	227,310
Efecto acumulado de inflación		2,470	-959
Total		\$135,400	\$289,276
COSTO DE VENTA		2T11	2T10
Pérdida cambiaria		-\$25,206	\$43,433
Gastos por intereses		211,931	54,299
Efecto acumulado de inflación		2,134	942
Total		\$188,859	\$98,674

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos en el segundo trimestre de 2011 disminuyeron 39 pb a 14.0 por ciento de 14.4 por ciento para el segundo trimestre de 2010. El decremento en los gastos de administración y ventas fue principalmente resultado de un menor gasto generado por las operaciones en Brasil, así como de los ingresos reconocidos por esta división los cuales compensaron los gastos por las operaciones en el país. Esto demuestra la estrategia de la Compañía iniciada durante 2010 de reducir los gastos de nómina reestructurando sus oficinas corporativas, reduciendo personal administrativo en sus divisiones México, Turismo e Internacional, al mismo tiempo que provee un servicio más eficiente a las sucursales Homex.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	2T11	% del Total	2T10	% del Total	Variación 2T11 / 2T10
Gastos de administración y venta	\$766,510	14.0%	\$669,928	13.9%	14.4%
Amortización de la Marca Beta	\$0	0.0%	\$22,764	0.5%	
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$766,510	14.0%	\$692,692	14.4%	10.7%

Utilidad de Operación. Durante el segundo trimestre de 2011, la utilidad de operación incrementó 17.3 por ciento a \$930.9 millones de \$793.6 millones durante el mismo periodo de 2010, derivado de un aumento en los ingresos y una disminución en los Gastos de Administración y Ventas año a año. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue 17.0 por ciento en el segundo trimestre de 2011 comparado con 16.4 por ciento durante 2010. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen operativo de Homex para el segundo trimestre de 2011 fue 20.4 por ciento comparado con 18.5 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. El aumento en el margen es principalmente derivado por un aumento del margen bruto y una disminución de los gastos de administración y ventas, como se explicó anteriormente.

Costo integral de financiamiento (CIF) durante el segundo trimestre de 2011 fue de \$218.6 millones comparado con \$62.4 millones registrados durante el segundo trimestre de 2010. El aumento en el costo de financiamiento durante el segundo trimestre de 2011 refleja un aumento en los gastos de interés durante el periodo, así como el reconocimiento de una pérdida cambiaria de \$106.0 millones durante el segundo trimestre de 2011 contra una ganancia cambiaria de \$882.5 mil durante el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue 4.0 por ciento en el segundo trimestre de 2011 comparado con 1.3 por ciento en el segundo trimestre de 2010. Los principales factores de este resultado fueron los siguientes:

- a) El Gasto de interés neto incrementó a \$112.5 millones durante el segundo trimestre de 2011 de \$63.2 millones durante el mismo periodo del año anterior,.
- b) Pérdida cambiaria en el segundo trimestre de 2011 fue de \$106.0 millones comparado a una ganancia de \$882.5 mil en 2010.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 30 de Junio de 2011, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada con la emisión de dos bonos, US\$250 millones emitidos en 2005 y US\$250 millones en diciembre de 2009, cada uno con un solo pago a principal con vencimiento en 2015 y 2019, respectivamente. En lo que corresponde al bono de 2015 por US\$250 millones la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que pretende disminuir efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses de los periodos de 2011-2013. Para el bono de 2019 por US\$250 millones Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de \$12.93 pesos por dólar hasta vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para los próximos tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIE (tasa de referencia de México) de 4.95 por ciento. Durante el segundo trimestre de 2011, el instrumento de cobertura del bono Homex para 2015 tuvo un valor de mercado negativo de aproximadamente \$27.6 millones reconocidos en el Estado de Resultados de la Compañía; y el instrumento de cobertura de principal del bono por US\$250 millones con vencimiento en 2019 tuvo un valor de mercado de aproximadamente \$590.8 millones reconocido en el balance de resultados al 30 de Junio de 2011.

La utilidad para el segundo trimestre de 2011 fue de \$473.1 millones o un margen de 8.6 por ciento comparada con \$431.4 millones y un margen de 8.9 por ciento reportados en el mismo periodo de 2010.

La disminución durante el segundo trimestre de 2011 es resultado principalmente del reconocimiento de un mayor gasto de financiamiento durante el trimestre. Ambos periodos fueron afectados por una tasa de impuestos más alta en relación con la provisión de impuestos para recuperar los impuestos de IVA. Consulte la nota 24 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía 2010 presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

La utilidad por acción para el segundo trimestre de 2011 incrementó a \$1.41 al compararse con \$1.39 reportado en el segundo trimestre de 2010. Sobre una base acumulada al 30 de Junio de 2011 la utilidad por acción incrementó 18 por ciento a \$2.18 de \$1.85 al 30 de Junio de 2010.

La UAFIDA ajustada durante el segundo trimestre de 2011 incrementó 16.7 por ciento a \$1,237.5 millones de \$1,060.0 millones reportados en el mismo periodo del año pasado. Como porcentaje de ventas, la UAFIDA ajustada fue de 22.5 por ciento, un incremento de 58 pb comparado con 22.0 por ciento en el mismo periodo del año pasado y en línea con la guía financiera de la Compañía de 21 a 22 por ciento.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	2T'11	2T'10
Utilidad neta	\$473,127	\$431,379
Depreciación	\$93,872	\$95,789
Capitalización del RIF	\$188,859	\$98,674
Amortización Marca Beta	\$0	\$22,764
Costo integral de financiamiento, neto	\$218,569	\$62,372
Impuesto sobre la renta	\$257,496	\$315,732
Interés minoritario	\$5,581	\$33,308
UAFIDA ajustada	\$1,237,503	\$1,060,017

Reserva Territorial. Al 30 de Junio de 2011, la reserva territorial de Homex era de 80.2 millones de metros cuadrados cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración (sin incluir la tierra opcionada). Dicho monto equivale aproximadamente a 388,380 viviendas, de las cuales 356,722 son reservadas para viviendas en un rango de precio entre \$204 a \$600 mil, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil, y 31,658 para viviendas en un rango de precio por arriba de \$601 mil, así como reserva territorial destinada a la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial al 30 de junio de 2011 fue de \$11,640 millones. La Compañía estima que su reserva territorial actual cubre 5 años de operaciones futuras.

Durante 2011, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisición de reserva territorial minimizando así sus inversiones.

Liquidez. Durante el segundo trimestre de 2011, la Compañía incrementó su deuda total en 0.3 por ciento o \$33.2 millones, a \$13,137.3 millones de \$13,104.0 millones al 31 de Marzo de 2011. Al 30 de Junio de 2011, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 3.6 años, donde el 52.1 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 30 de junio de 2011, la deuda neta de la Compañía fue de \$9,336.8 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense. Con respecto a la cobertura de interés de Homex, la razón UAFIDA ajustada a gasto de interés ^[1] neto fue 3.1x durante el segundo trimestre de 2011.

Al 30 de junio de 2011, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$9,336.8 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 2.17x
- Razón de deuda a capital: 50.0 por ciento

^[1] Gasto de Interés Neto calculado en una base doce meses doble intereses efectivamente gastados en el periodo.

Ciclo de Capital de Trabajo

Al 30 de Junio de 2011 Homex reportó cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos de los últimos doce meses (UDM) de 9.0 por ciento, demostrando estabilidad comparado con el 9.0 por ciento registrado al 31 de Marzo de 2011.

Al 30 de Junio de 2011, Homex reportó un inventario total como porcentaje del total de los ingresos de los últimos doce meses equivalente a 141.3 por ciento, un decremento de 29 pb comparado con 143.8 por ciento al 31 de Marzo de 2011.

Las cuentas por pagar, calculadas al 30 de Junio de 2011, como porcentaje del total de los ingresos en los UDM incrementaron 32 pb a 21.5 por ciento, de 21.2 por ciento al 31 de Marzo de 2011. La mejora deriva de mejores terminos de crédito con los proveedores de la Compañía.

Durante el 2T11, y principalmente como resultado de la estabilidad en el Ciclo de Capital de Trabajo, la Compañía generó un Flujo de Efectivo positivo de \$466.4 millones los cuales se comparan positivamente con \$181.3 millones durante el 2T10. Sobre una base acumulada al 30 de Junio de 2011 Homex generó un flujo de efectivo de \$97.9 millones.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO COMO % DE INGRESOS (UDM)	2T'11	2T'10
Inventario	141.3%	143.8%
Cuentas por cobrar	9.0%	9.0%
Cuentas por pagar	21.5%	21.2%
Total del ciclo de capital de trabajo	128.8%	131.6%

*Incluye inventario de tierra, construcción en proceso y materiales de construcción. Datos no auditados.

Guía financiera 2011: La Compañía reafirma su guía financiera para 2011, publicada en diciembre de 2010

GUIA FINANCIERA 2011	
Crecimiento en ingresos	13.0% a 16.0%
Margen UAFIDA Ajustado (%)	21.0% a 22.0%

Eventos Recientes

Al 30 de Junio de 2011, Homex presentó su Reporte Anual 2010 en su Forma 20F, el cual se encuentra en los archivos de la Compañía registrados ante la Comisión de Bolsa y Valores de los Estados Unidos (SEC), así como en el portal de Relación con Inversionistas de Homex: www.homex.com.mx/ri. Los accionistas de la Compañía pueden solicitar una copia de los estados financieros auditados de Homex sin costo.

ACERCA DE HOMEX

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] es una compañía desarrolladora de vivienda verticalmente integrada y enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México y Brasil. Es una de las compañías desarrolladoras de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país. Homex ocupa una posición de liderazgo en los cuatro principales mercados en México, donde es el desarrollador de vivienda más grande con base a los ingresos y la utilidad neta.

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 terminado el 30 de Junio de 2011 y 2010 que incluye los balances generales consolidados al 30 de Junio de 2011 y 2010, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos de seis meses terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES
COMPARACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2011 CON 30 DE JUNIO DE 2010

(Miles de pesos)	Jun-11		Jun-10		Cambio 11 /10
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	3,800,414	9.9%	3,025,408	9.5%	25.6%
Cuentas por cobrar, neto	1,879,004	4.9%	1,110,524	3.5%	69.2%
Inventarios	29,422,573	76.9%	24,759,567	77.8%	18.8%
Otros activos circulantes	1,292,157	3.4%	882,850	2.8%	46.4%
Total del activo circulante	36,394,148	95.1%	29,778,350	93.6%	22.2%
Propiedad y equipo, neto	889,581	2.3%	1,044,815	3.3%	-14.9%
Crédito mercantil	731,861	1.9%	731,861	2.3%	0.0%
Otros activos	258,365	0.7%	262,857	0.8%	-1.7%
TOTAL	38,273,956	100.0%	31,817,883	100.0%	20.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	2,563,380	6.7%	484,557	1.5%	429.0%
Cuentas por pagar	4,480,406	11.7%	3,799,740	11.9%	17.9%
Anticipos de clientes	995,772	2.6%	1,293,548	4.1%	-23.0%
Impuestos por pagar	1,859,681	4.9%	1,330,543	4.2%	39.8%
Total del pasivo circulante	9,899,240	25.9%	6,908,388	18.0%	43.3%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	10,573,884	27.6%	10,150,381	31.9%	4.2%
Instrumentos de inversión por pagar	590,881	1.5%	243,668	0.8%	142.5%
Obligaciones laborales	104,010	0.3%	108,425	0.3%	-4.1%
Impuesto sobre la renta diferido	3,987,573	10.4%	3,405,102	10.7%	17.1%
Total del pasivo	25,155,588	65.7%	20,815,963	65.4%	20.8%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.4%	528,011	1.7%	0%
Capital adicional pagado	3,195,238	8.3%	3,189,020	10.0%	0.2%
Utilidades retenidas	9,201,224	24.0%	7,211,824	22.7%	27.6%
Otras cuentas de capital contable	(196,518)	-0.5%	(258,698)	-0.8%	-24.0%
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	0.9%	344,915	1.1%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	(157,828)	-0.4%	(157,828)	-0.5%	0.0%
Capital contable mayoritario	12,915,042	33.7%	10,857,244	34.1%	19.0%
Interés minoritario	203,325	0.5%	144,676	0.5%	40.5%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	13,118,367	34.3%	11,001,920	34.6%	19.2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	38,273,956	100.0%	31,817,883	100.0%	20.3%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACION ENTRE TRES MESES 2011 CON TRES MESES 2010					
(Miles de pesos)	3T11		3T10		Cambio 2011/2010
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,562,570	80.1%	4,346,696	84.1%	5.0%
Ingresos por vivienda media	564,930	9.9%	513,446	9.9%	10.0%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	142,122	2.5%	123,766	2.4%	14.8%
Otros ingresos	429,477	7.5%	184,115	3.6%	133.3%
TOTAL INGRESOS	5,699,098	100.0%	5,168,023	100.0%	10.3%
COSTO	3,836,439	67.3%	3,422,324	66.2%	12.1%
Capitalización del RIF	472,010	8.3%	39,561	0.8%	
Intereses	237,820	4.2%	73,956	1.4%	
FX ganancia (perdida)	234,190	4.1%	(34,712)	-0.7%	
TOTAL COSTOS	4,308,449	75.6%	3,461,885	67.0%	24.5%
UTILIDAD BRUTA	1,390,649	24.4%	1,706,138	33.0%	-18.5%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de administración y venta	693,512	12.2%	767,678	14.9%	-9.7%
Amortización de la Marca Beta	-		-		
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	693,512	12.2%	767,678	14.9%	-9.7%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	697,137	12.2%	938,460	18.2%	-25.7%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	12,786	0.2%	73,160	1.4%	-82.5%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	96,864	1.7%	162,625	3.1%	-40.4%
Ingresos por intereses	21,451	0.4%	(40,228)	-0.8%	-153.3%
Pérdida (utilidad) cambiaria	(111,415)	-2.0%	(11,562)	-0.2%	863.6%
	6,900	0.1%	110,835	2.1%	-93.8%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	703,022	12.3%	900,785	17.4%	-22.0%
	-		-		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	256,392	4.5%	386,222	7.5%	-33.6%
UTILIDAD NETA	446,630	7.8%	514,563	7.5%	-13.2%
INTERÉS MAYORITARIO	445,051	7.8%	479,695	9.3%	-7.2%
INTERÉS MINORITARIO	1,579		34,868	0.7%	-95.5%
UTILIDAD NETA	446,630	7.8%	514,563	10.0%	-13.2%
Utilidad por acción	1.33		1.43		-7.2%
UAFIDA Ajustada	1,270,420	22.3%	1,140,953	22.1%	11.3%

DESARROLLADORA HOMEX CONSOLIDATED INCOME STATEMENT COMPARACIÓN ENTRE NUEVES MESES 2011 CON NUEVE MESES 2010					
(Miles de pesos)	9 MESES 2011	9 MESES 2011		CAMBIO 2011/2010	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	12,317,449	80.6%	11,390,697	83.8%	8.1%
Ingresos por vivienda media	1,530,027	10.0%	1,589,515	11.7%	-3.7%
Ingresos por vivienda de interés social Brasil	400,954	2.6%	172,376	1.3%	132.6%
Otros ingresos	1,038,703	6.8%	435,042	3.2%	138.8%
TOTAL INGRESOS	15,287,133	100.0%	13,587,630	100.0%	12.5%
COSTO	10,171,483	66.5%	9,077,693	66.8%	12.0%
Capitalización del RIF	857,811	5.6%	532,935	3.9%	0.0%
Intereses	670,976	4.4%	544,719	4.0%	0.0%
FX ganancia (perdida)	186,835	1.2%	(11,785)	-0.1%	0.0%
TOTAL COSTOS	11,029,294	72.1%	9,610,628	70.7%	14.8%
UTILIDAD BRUTA	4,257,839	27.9%	3,977,002	29.3%	7.1%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de administración y venta	2,075,183	13.6%	1,893,703	13.9%	9.6%
Amortización de la Marca Beta	-	0.0%	45,527	0.3%	-100.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	2,075,183	13.6%	1,939,230	14.3%	7.0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,182,656	14.3%	2,037,772	15.0%	7.1%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	28,028	0.2%	114,418	0.8%	-75.5%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	364,798	2.4%	306,457	2.3%	19.0%
Ingresos por intereses	(109,262)	-0.7%	(116,619)	-0.9%	-6.3%
Pérdida (utilidad) cambiaria	81,245	0.5%	7,250	0.1%	1020.7%
	336,781	12.3%	197,088	1.5%	70.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,873,903	0.0%	1,955,103	14.4%	-4.2%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	683,412	4.5%	786,863	5.8%	-13.1%
UTILIDAD NETA	1,190,491	7.8%	1,168,240	5.8%	1.9%
INTERÉS MAYORITARIO	1,175,512	7.7%	1,098,841	8.1%	7.0%
INTERÉS MINORITARIO	14,979	0.1%	69,399	0.5%	-78.4%
UTILIDAD NETA	1,190,491	7.8%	1,168,240	8.6%	1.9%
Utilidad por acción	3.56	0.0%	3.49	0.0%	1.9%
UAFIDA Ajustada	3,338,458	21.8%	3,004,442	22.1%	11.1%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.		
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA PARA EL PERIODO CONCLUIDO AL 30 DE JUNIO DE 2011 Y 30 DE JUNIO DE 2010		
(Miles de pesos)		
	2011	2010
Utilidad Neta	730,461	619,146
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	181,476	184,018
Interes minoritario	13,400	34,531
Amortización de la Marca Beta	0	45,527
Ingreso por impuestos diferidos	389,740	400,641
	1,315,077	1,283,862
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(562,308)	(707,097)
Inventarios (c/tierra)	(1,594,708)	(1,198,208)
Cuentas por pagar	250,245	(192,156)
Otros A&P, neto	758,049	345,779
Cambios en activos operativos y pasivos	(1,148,722)	(1,751,683)
Flujo operativo de caja	166,355	(467,821)
CAPEX	(68,484)	(118,241)
Flujo de efectivo libre	97,870	(586,062)
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	267,323	359,498
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	365,193	(226,564)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,435,221	3,251,972
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,800,414	3,025,408