

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2009

Julio. 27 . 2009



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



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2009

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Vania Fueyo
Investor Relations Officer
+ 5266.7758.5838
vfueyo@homex.com.mx

Los Sólidos Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2009 Demuestran la Fortaleza del Modelo de Negocio de Homex, así como su Liderazgo en el Sector de Vivienda en México .

Culiacán México, julio 27, 2009—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 2009 [\[1\]](#)

NIF B-10 Efectos de la Inflación

A partir del 1 de enero de 2008 y de acuerdo a la NIF B-10 “Efectos de la Inflación”, la Compañía no reconoció los efectos de la inflación en su información financiera del año terminado al 31 de diciembre de 2008 y no la reconocerá durante 2009. Por consiguiente los resultados del segundo trimestre de 2008 y 2009 son presentados sin efectos de inflación.

[\[1\]](#) A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a los recientemente aplicables principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA):NIF B-10“Efectos de Inflación” Las cifras del segundo trimestre del 2009 y 2008 son presentadas sin ajustes de inflación por la aplicación de la NIFB-10: “Efectos de Inflación”. El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del segundo trimestre 2009 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.

“Consideramos que los resultados de Homex durante el segundo trimestre, demuestran nuestra habilidad para navegar satisfactoriamente en un ambiente económico de reto y reportar resultados financieros sólidos. Como compañía, seguimos enfocados en utilizar nuestra diversificación geográfica y concentración en el creciente segmento de interés social y en el segmento bajo de vivienda media donde vemos oportunidades más atractivas. Estamos comprometidos a exceder las expectativas y necesidades de nuestros clientes a través de un entrenamiento constante a nuestro equipo de ventas y, al mejorar la calidad de nuestra oferta de productos a través de nuestro programa de personalización de vivienda, integración de atributos sustentables y ecológicos a nuestras comunidades e incrementar el uso de nuestra innovadora tecnología de construcción de moldes de aluminio”, mencionó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Seguimos confiados en las expectativas de crecimiento de Homex para el resto del año”.

Principales resultados

- Durante el segundo trimestre de 2009, el volumen total de ventas se incrementó 11.2 por ciento al compararse con el segundo trimestre de 2008, derivado principalmente de un sólido crecimiento de 12.1 por ciento en volumen del segmento de interés social, como resultado de la experiencia y liderazgo de Homex en el segmento así como por la continua disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. La disponibilidad de financiamiento hipotecario en el segmento de vivienda media a través de los productos de cofinanciamiento de INFONAVIT y FOVISSSTE generó un crecimiento de 1.4 por ciento en el volumen de ventas de vivienda media para el trimestre.
- Los ingresos totales aumentaron 7.9 por ciento en el segundo trimestre de 2009 al ascender a \$4,727 millones, en comparación con \$4,381 millones en el mismo periodo de 2008.
- El margen bruto para el segundo trimestre de 2009 fue de 30.7 por ciento comparado con 32.4 por ciento durante el segundo trimestre de 2008. El margen bruto ajustado por la aplicación de la INIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” se mantuvo estable en 32.5 por ciento comparado con 32.7 por ciento en el mismo periodo del año anterior.
- Los gastos de administración y ventas, como porcentaje de las ventas, se incrementaron en 94 puntos base a 12.2 por ciento durante el segundo trimestre de 2009 comparado con 11.2 por ciento durante el mismo periodo del año anterior, principalmente derivado del incremento en los gastos de ventas y mercadotecnia diseñados para incrementar la participación de mercado de la Compañía. Los gastos de administración y ventas, como porcentaje de las ventas, al compararse con el primer trimestre de 2009 disminuyeron 49 puntos base como resultado de nuestro programa continuo de reducción de gasto incluyendo una disminución de gastos de mercadotecnia derivado de campañas publicitarias adaptadas para cada mercado así como una reducción en gastos de nómina, como resultado de nuestro programa de reducción del personal administrativo.
- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre reciente fue de \$1,095 millones, lo que representa un incremento de 4.1 por ciento en relación con los \$1,052 millones reportados en el segundo trimestre de 2008.
- El margen UAFIDA ajustado disminuyó 85 puntos base en el segundo trimestre de 2009, a 23.2 por ciento comparado con 24.0 por ciento en el segundo trimestre de 2008, derivado principalmente del incremento en los gastos de administración y ventas.
- En el segundo trimestre de 2009, la utilidad neta fue de \$666 millones comparado con \$722 millones en el segundo trimestre de 2008. El margen neto para el segundo trimestre de 2009 fue 14.1 por ciento.
- Durante el trimestre se generó un saldo positivo de flujo libre de efectivo de \$230 millones, como resultado del incremento en ventas y una mejora en el proceso de cobranza, así como una disminución en los gastos de capital, en línea con la estrategia conservadora de la Compañía de preservar su efectivo.

| PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN | | | | SEIS MESES | | |
|--|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|---------|
| Miles de pesos | 2T'09 | 2T'08 | % Var. | 2009 | 2008 | % Var. |
| Volumen (viviendas) | 14,928 | 13,426 | 11.2% | 26,819 | 24,077 | 11.4% |
| Ingresos | \$4,726,840 | \$4,381,085 | 7.9% | \$8,496,052 | \$7,862,452 | 8.1% |
| Utilidad bruta | \$1,451,369 | \$1,418,840 | 2.3% | \$2,406,018 | \$2,514,233 | -4.3% |
| Utilidad de operación | \$876,285 | \$926,872 | -5.5% | \$1,353,176 | \$1,629,235 | -16.9% |
| Gastos por intereses, neto | \$17,028 | \$32,632 | -47.8% | -\$4,448 | \$60,118 | -107.4% |
| Utilidad neta | \$666,450 | \$722,296 | -7.7% | \$946,372 | \$1,226,622 | -22.8% |
| UAFIDA ajustada ^(a) | \$1,094,745 | \$1,051,984 | 4.1% | \$1,953,909 | \$1,897,025 | 3.0% |
| Margen bruto | 30.7% | 32.4% | | 28.3% | 32.0% | |
| Margen de operación | 18.5% | 21.2% | | 15.9% | 20.7% | |
| Margen UAFIDA ajustado | 23.2% | 24.0% | | 23.0% | 24.1% | |
| Utilidad por acción | 1.99 | 2.16 | | 2.83 | 3.66 | |
| Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b) | 0.91 | 0.98 | | 1.29 | 1.67 | |
| Promedio ponderado de acciones (millones) | 334.9 | 334.9 | | 334.9 | 334.9 | |
| Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas) | | | | 62.2% | 54.4% | |
| Cuentas por cobrar (días), fin de periodo | | | | 224 | 196 | |
| Rotación de inventario (días), fin de periodo | | | | 376 | 369 | |
| Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo | | | | 68 | 62 | |

- a) La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas de Información Financiera (NIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIF significa la utilidad neta conforme a las NIF, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costos integrales de financiamiento netos (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 2009 y 2008.
- b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$13.1812 por dólar. Razón acción / ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 30 de junio de 2009, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana.

Volumen de ventas. Durante el segundo trimestre de 2009 el volumen de ventas ascendió a 14,928 viviendas, un incremento de 11.2 por ciento, resultado de la oferta de producto de la Compañía enfocada hacia el segmento de interés social y segmento bajo de vivienda media donde la demanda y la disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE continúan relativamente estables. Durante el segundo trimestre de 2009, el volumen de ventas de viviendas de interés social sumó 13,723 viviendas o 91.9 por ciento del volumen total de ventas, un incremento de 78 puntos base comparado con 91.2 por ciento registrado en el mismo periodo del año anterior. El volumen de ventas de vivienda media fue de 1,205 viviendas, un incremento de 1.4 por ciento comparado con 1,188 viviendas en el segundo trimestre de 2008. El incremento fue derivado por los programas hipotecarios de cofinanciamiento tanto de INFONAVIT y FOVISSSTE evidenciado en el crecimiento de 18.9 por ciento de INFONAVIT en la formalización de hipotecas en el segmento bajo de vivienda media durante el segundo trimestre de 2009 comparado con el mismo periodo del año anterior.

Durante el segundo trimestre de 2009, el segmento de vivienda media representó 8.1 por ciento del total del volumen de ventas, un decremento de 78 puntos base comparado con 8.8 por ciento que vivienda media representó durante el segundo trimestre de 2008 como consecuencia de nuestro incremento en la participación en el segmento de interés social.

| VOLUMEN | | | | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| | 2T'09 | 2T'08 | Variación 2T09 / 2T08 | 2009 ACUM | 2008 ACUM | Variación 09/08 |
| Vivienda de interés social | 13,723 | 12,238 | 12.1% | \$24,663 | 21,941 | 12.4% |
| Vivienda media | 1,205 | 1,188 | 1.4% | \$2,156 | 2,136 | 0.9% |
| Volumen total | 14,928 | 13,426 | 11.2% | \$26,819 | 24,077 | 11.4% |

Durante el segundo trimestre de 2009, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$315.000, una disminución del 2.8 por ciento comparado con el segundo trimestre de 2008. Este resultado refleja nuestro enfoque y participación en el segmento bajo de interés social, evidenciado por la disminución de 2.0 por ciento en el precio promedio del segmento de interés social comparado con el segundo trimestre de 2008.

| PRECIO PROMEDIO | | | Rango precios por segmento* | | |
|--|-------|-------|-----------------------------|-------|---------|
| (Miles de pesos) | 2T'09 | 2T'08 | Variación 2T09 / 2T08 | Bajo | Alto |
| Vivienda de interés social | \$270 | \$276 | -2.0% | \$185 | \$600 |
| Vivienda media | \$823 | \$820 | 0.4% | \$601 | \$1,500 |
| Precio promedio para todas las viviendas | \$315 | \$324 | -2.8% | | |

*La Compañía clasificó sus productos vendidos durante el trimestre de acuerdo con los rangos arriba indicados.

Financiamiento hipotecario. Para el segundo trimestre de 2009, 81.3 por ciento de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT. Como resultado del incremento en nuestra participación en el programa de financiamiento hipotecario de FOVISSSTE, el financiamiento de hipotecas a través de esta institución se incrementó en 215 puntos base a 11.9 por ciento comparado con 9.7 por ciento durante el primer trimestre del año anterior. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento hipotecario principalmente de las cinco instituciones de banca múltiple.

| FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO | | | | | | | | |
|---|--------|-------------|--------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Número de créditos hipotecarios | | | | | | | | |
| Fuente de financiamiento | 2T'09 | % del Total | 2T'08 | % del Total | 2009 ACUM | % del Total | 2008 ACUM | % del Total |
| INFONAVIT | 12,130 | 81.3% | 10,862 | 80.9% | 22,056 | 82.2% | 19,703 | 81.8% |
| SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE | 1,025 | 6.9% | 819 | 6.1% | 1,833 | 6.8% | 2,001 | 8.3% |
| FOVISSSTE | 1,773 | 11.9% | 1,745 | 13.0% | 2,930 | 10.9% | 2,373 | 9.9% |
| Total | 14,928 | 100.0% | 13,426 | 100.0% | 26,819 | 100.0% | 24,077 | 100.0% |

Expansión geográfica. Durante el segundo trimestre de 2009, Homex mantuvo su estrategia de consolidación en las regiones donde la Compañía tiene operaciones. Por lo tanto, Homex no inicio operaciones en ciudades nuevas y continuó fortaleciendo sus proyectos actuales en regiones existentes debido a la disminución de competencia de pequeñas y medianas desarrolladoras de vivienda que salen del mercado debido a las restricciones de crédito y liquidez. Esto abre oportunidades para compañías bien capitalizadas como Homex para incrementar su liderazgo, visibilidad y participación de mercado en estas ciudades.

Para la segunda mitad del año 2009, la Compañía pretende seguir con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medianas para minimizar su riesgo de ejecución, al mismo tiempo que fortalecerá y crecerá sus proyectos actuales en ciudades existentes, reduciendo gastos operativos iniciales.



RESULTADOS FINANCIEROS

Los **ingresos** se incrementaron 7.9 por ciento en el segundo trimestre de 2009, al ascender a \$4,727 millones en comparación con \$4,381 millones en el mismo periodo de 2008. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el segundo trimestre de 2009 aumentaron 8.1 por ciento, derivado principalmente por un sólido volumen de ventas en el segmento de interés social. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social presentaron un incremento de 9.9 por ciento durante el segundo trimestre de 2009, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media se incrementaron un 1.9 por ciento. El crecimiento de la Compañía en ambos segmentos refleja la resistencia de la industria de construcción de vivienda y la continua disponibilidad de hipotecas a través de los principales proveedores de hipotecas en México: INFONAVIT y FOVISSSTE, así como de la banca comercial. Como porcentaje del total de los ingresos, las ventas en el segmento de interés social creció a 78.5 por ciento en el segundo trimestre de 2009, de 77.1 por ciento en el segundo trimestre de 2008. Otros ingresos, los cuales se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados, como bloque y concreto, disminuyeron 19.9 por ciento derivado de un mayor uso interno de estos materiales. Otros ingresos representaron 0.5 por ciento del total de los ingresos en el segundo trimestre de 2009.

| CLASIFICACIÓN DE INGRESOS | | | | | | |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| (Miles de pesos) | 2T'09 | 2T'08 | Variación 2T09 / 2T08 | 2009 ACUM | 2008 ACUM | Variación 09/08 |
| Vivienda de interés social | \$3,711,284 | \$3,377,817 | 9.9% | \$6,669,786 | \$6,055,874 | 10.1% |
| Vivienda media | \$992,235 | \$974,139 | 1.9% | \$1,775,615 | \$1,751,499 | 1.4% |
| Total ingresos viviendas | \$4,703,519 | \$4,351,956 | 8.1% | \$8,445,401 | \$7,807,373 | 8.2% |
| Otros ingresos | \$23,321 | \$29,129 | -19.9% | \$50,651 | \$55,079 | -8.0% |
| Total ingresos | \$4,726,840 | \$4,381,085 | 7.9% | \$8,496,052 | \$7,862,452 | 8.1% |

La **Utilidad bruta** decreció a 30.7 por ciento en el segundo trimestre de 2009 comparado con 32.4 por ciento en el mismo periodo del año anterior, derivado de los efectos de la INIF D-6 que inició en 2007, la cual requiere que la Compañía capitalice el Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria (hasta el 31 de diciembre de 2007). Durante el segundo trimestre de 2009, la Compañía registró una ganancia cambiaria de \$117 millones, un incremento de 175 por ciento comparado con el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por la apreciación de 9.1 por ciento del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense. De igual forma, los gastos de intereses capitalizados se incrementaron 264 por ciento a \$203 millones durante el segundo trimestre de 2009 comparado con \$56 millones en el segundo trimestre de 2008. El incremento en nuestra capitalización durante el segundo trimestre de 2009, causó que la capitalización del costo integral de financiamiento de la Compañía se incrementara en 535 por ciento a \$85 millones comparado con \$13 millones durante el mismo periodo de 2008.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la INIF D-6 en 2008 y 2009) el margen bruto de Homex para el trimestre se mantuvo relativamente estable en 32.5 por ciento al compararse con 32.7 por ciento durante el mismo periodo del año anterior, demostrando la efectividad de las estrategias de control de costos de la Compañía.

| CAPITALIZACIÓN DEL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (CIF) | 2T'09 | 2T'08 | Variación 09 / 08 |
|---|------------|-----------|-------------------|
| COSTO DE VENTAS | | | |
| Pérdida cambiaria | -\$116,611 | -\$42,448 | 174.7% |
| Gastos por intereses | \$203,055 | \$55,799 | 263.9% |
| Efecto acumulado de inflación | -\$1,616 | - | - |
| Capitalización total del CIF | \$84,828 | \$13,351 | 535.4% |

| CAPITALIZACIÓN DEL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (CIF) | Al 30 de junio de 2009 | Al 30 junio de 2008 | Variación 09 / 08 |
|---|------------------------|---------------------|-------------------|
| INVENTARIO | | | |
| Pérdida cambiaria | \$11,381 | -\$19,238 | -159.2% |
| Gastos por intereses | \$198,817 | \$142,871 | 39.2% |
| Efecto acumulado de inflación | -\$2,611 | -\$28,904 | - |
| Capitalización total del CIF | \$207,587 | \$94,729 | 119.1% |

Gastos de administración y ventas. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el segundo trimestre de 2009 se incrementaron a 12.2 por ciento comparado con 11.2 por ciento en el segundo trimestre de 2008. El incremento se debió principalmente al aumento en el gasto de ventas y mercadotecnia, diseñados para incrementar la participación de mercado de la Compañía. Sin embargo, los gastos de administración y ventas, al compararse con el primer trimestre de 2009 disminuyeron 49 puntos base de 12.7 por ciento como resultado de nuestro programa continuo de reducción de gasto incluyendo una disminución de gastos de mercadotecnia derivado de campañas publicitarias adaptadas para cada mercado así como una reducción en gastos de nómina como resultado de nuestro programa de reducción del personal administrativo.

| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | | | | | |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| (Miles de pesos) | 2T'09 | % del Total | 2T'08 | % del Total | Variación 09 / 08 |
| Gastos de administración y venta | \$552,320 | 11.7% | \$469,204 | 10.7% | 17.7% |
| Amortización de la Marca Beta | \$22,764 | 0.5% | \$22,764 | 0.5% | 0.0% |
| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA | \$575,084 | 12.2% | \$491,968 | 11.2% | 16.9% |

Utilidad de operación. Durante el segundo trimestre de 2009, la utilidad bruta decreció 5.5 por ciento a \$876 millones comparado con \$927 millones durante el mismo periodo de 2008. La disminución en la utilidad operativa durante el segundo trimestre de 2009 se debió, en parte, a los efectos de la INIF D-6, la cual requiere que la Compañía capitalice el Costo Integral de Financiamiento (CIF). La utilidad operativa como porcentaje de las ventas fue 18.5 por ciento en el segundo trimestre de 2009 comparado con 21.2 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la INIF D-6 en 2008 y 2009) el margen operativo de Homex para el segundo trimestre de 2009 fue 20.3 por ciento, comparado con 21.5 por ciento durante el mismo periodo del año anterior y una mejora de 23 puntos base al compararse con 20.1 por ciento durante el primer trimestre de 2009, resultado de un nivel más normalizado de los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos de 12.2 por ciento comparado con 12.7 por ciento durante los primeros tres meses del año.

El **Costo integral de financiamiento** en el segundo trimestre de 2009 registró un saldo positivo de \$45 millones comparado con una ganancia de \$96 millones en el segundo trimestre de 2008. El saldo positivo durante ambos periodos fue derivado principalmente por la apreciación de la paridad cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de Homex denominada en moneda extranjera.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue -1.0 por ciento en el segundo trimestre de 2009 contra -2.2 por ciento en el segundo trimestre de 2008. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto disminuyó a \$17 millones durante el segundo trimestre de 2009 comparado con \$33 millones durante el mismo periodo del año anterior. La disminución se derivó principalmente por la reducción de los gastos de interés en relación con la capitalización del costo integral de financiamiento antes registrados en el costo de cada periodo.

- b) La ganancia cambiaria disminuyó 52 por ciento en el segundo trimestre de 2009 a \$62 millones comparado con \$129 millones en 2008. La disminución en la ganancia cambiaria derivó principalmente de la capitalización del CIF la cual incluye la capitalización de la fluctuación cambiaria.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 30 de junio de 2009, la deuda de Homex denominada en dólares estaba limitada principalmente a un bono emitido en 2005 por \$250 millones de dólares, con un solo pago de principal con madurez en 2015. La Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de intereses que disminuye efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y mediano plazo. Este instrumento de cobertura actualmente tiene un valor de mercado positivo por aproximadamente \$29 millones. Todos los compromisos financieros de la Compañía denominados en dólares para 2009 han sido cubiertos.

La **Utilidad neta** durante el segundo trimestre de 2009 fue de \$666 millones, en comparación con \$722 millones reportados en el mismo periodo de 2008, derivado por un costo de financiamiento más alto durante el segundo trimestre de 2009 al compararse con el mismo periodo del año anterior, derivado de un mayor nivel de endeudamiento, así como por el incremento en los gastos de administración y ventas discutidos anteriormente. La utilidad neta ajustada por las pérdidas cambiarias que no significaron una salida de efectivo hubiera sido de 11.4 por ciento.

La utilidad por acción para el segundo trimestre de 2009 fue de \$1.99 en comparación con \$2.16 en el segundo trimestre de 2008.

El **Margen UAFIDA ajustado** fue de 23.2 por ciento en el segundo trimestre de 2009 en comparación con 24.0 por ciento en el mismo periodo del año anterior. La disminución del margen se debe principalmente al incremento de los gastos de administración y ventas mencionados anteriormente.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el segundo trimestre de 2009 y 2008.

| RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO | | |
|--|--------------------|--------------------|
| (Miles de pesos) | 2T'09 | 2T'08 |
| Utilidad neta | \$666,450 | \$722,295 |
| Depreciación | \$92,572 | \$75,405 |
| Capitalización del RIF | \$84,828 | \$13,351 |
| Amortización Marca Beta | \$22,764 | \$22,764 |
| Costo integral de financiamiento, neto | -\$45,280 | -\$96,183 |
| Impuesto sobre la renta | \$263,161 | \$290,261 |
| Interés minoritario | \$10,250 | \$24,091 |
| UAFIDA ajustada | \$1,094,745 | \$1,051,984 |

Reserva territorial. Al 30 de junio de 2009, la reserva territorial de Homex era de 79.1 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración, sin incluir tierra opcional. Dicho monto equivale aproximadamente a 389,442 viviendas, de las cuales 357,477 se enfocan en el segmento de interés social y 31,965 de vivienda media. El valor de la reserva territorial al 30 de junio de 2009 asciende a \$12,166 millones.

Para 2009, Homex pretende continuar con una estrategia conservadora de reemplazo para adquisiciones de reserva territorial minimizando sus inversiones. La Compañía actualmente mantiene una reserva aproximada de 5.5 años de ventas futuras, basado en ventas proyectadas.

Liquidez. Durante el segundo trimestre de 2009, la Compañía incrementó el monto de su deuda en \$89 millones, de los cuales \$301 millones reflejan la apreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de Homex denominada en moneda extranjera. Durante el trimestre la Compañía incurrió en una deuda adicional por \$436 millones para satisfacer los requerimientos de capital de trabajo durante el trimestre. En 2009, Homex pretende seguir una estrategia de capital de trabajo conservadora, reduciendo su inversión en reserva territorial y gastos de capital. Además, la Compañía seguirá buscando oportunidades para reducir costos así como continuar con sus iniciativas de reducción de gasto anunciadas durante 2008, incluyendo la reducción del gasto corporativo, incrementar el uso de la tecnología de moldes de aluminio y oportunidades de consolidación para la operación de sus sucursales.

Al 30 de junio de 2009, el plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 4.6 años, donde el 64 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2013 y 2015. Al 30 de junio de 2009, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$7,133 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense. La cobertura de intereses fue de 64.3x. Sin considerar la INIF D-6 y considerando únicamente los gastos de interés neto excluyendo la pérdida cambiaria generada durante el periodo, la razón UAFIDA ajustada a gasto de interés neto habría sido 5.2x en el segundo trimestre de 2009. Al 30 de junio de 2009, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$7,133 millones
- Razón deuda neta a UAFIDA ajustada: 1.62x
- Razón de deuda a capital: 41 por ciento

Ciclo de capital de trabajo. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 62.2 por ciento de los ingresos al 30 de junio de 2009, lo que representó un incremento respecto al 54.4 por ciento reportado al 30 de junio de 2008, una mejora de 42 puntos base comparado con 62.6 por ciento al 31 de marzo de 2009.

Los días en las cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 30 de junio de 2009, fueron 224 días, en comparación con 225 días al 31 de marzo de 2009. Trimestre a trimestre, las cuentas por cobrar se mantuvieron estables al incrementarse solamente \$134 millones.

Durante el segundo trimestre de 2009 la Compañía realizó adquisiciones de tierra por \$441 millones en línea con el presupuesto de la Compañía previamente anunciado de \$700 millones para inversión en tierra siguiendo una estrategia de reemplazo. Al 30 de junio de 2009, el inventario total fue de 376 días comparado con 382 días al 31 de marzo de 2009. El valor del inventario de tierra de Homex al 30 de junio de 2009 ascendió a \$12,166 millones.

Los días en las cuentas por pagar al final del periodo, calculados al 30 de junio de 2009, fueron 143 días, en comparación con 154 días al 31 de marzo de 2009, derivado principalmente de la disminución de 16 días de cuentas por pagar de acreedores de materiales reflejando la continua disminución de liquidez y restricciones crediticias. Resultando en una disminución en los días de crédito para Homex.

Durante el trimestre se generó un saldo positivo de flujo libre de efectivo de \$230 millones, como resultado del incremento en ventas y una mejora en el proceso de cobranza, así como una disminución en los gastos de capital en línea con la estrategia conservadora de la Compañía de preservar su efectivo.

| CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO | 2T'09 | 2T'08 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Días de inventario con tierra | 376 | 369 |
| Rotación de cuentas por cobrar (días) | 224 | 196 |
| Rotación de cuentas por pagar (días) | 143 | 206 |
| Total del ciclo de capital de trabajo | 457 | 359 |

*Incluye inventario de tierra, construcción en proceso, materiales de construcción

Guía financiera 2009. La Compañía confirmó las perspectivas para 2009 publicadas en Diciembre de 2008.

| GUIA FINANCIERA 2009 | |
|----------------------------|---------------|
| | Guía 2009 |
| Crecimiento en ingresos | 8.0% a 10.0% |
| Margen UAFIDA Ajustado (%) | 23.0% a 24.0% |
| | |

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. 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 en el número de viviendas vendidas y la utilidad neta.

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: www.homex.com.mx.

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 2009 y 2008 que incluye los balances generales consolidados al 30 de junio de 2009 y 2008, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos de tres meses terminados al 30 de junio de 2009 y 2008.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

| (Miles de pesos) | Jun-09 | | Jun-08 | | Variación 09 / 08 |
|--|------------|--------|--------------------------|--------|----------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | | | |
| Efectivo e inversiones temporales | 1,517,476 | 4.8% | 2,180,312 | 8.1% | -30.4% |
| Cuentas por cobrar, neto | 12,110,121 | 38.7% | 9,506,155 | 35.5% | 27.4% |
| Inventarios | 14,840,484 | 47.4% | 12,181,750 | 45.5% | 21.8% |
| Otros activos circulantes | 462,670 | 1.5% | 432,616 | 1.6% | 6.9% |
| Total del activo circulante | 28,930,751 | 92.4% | <u>24,300,833</u> | 90.7% | 19.1% |
| Propiedad y equipo, neto | 1,239,339 | 4.0% | 1,238,866 | 4.6% | 0.0% |
| Crédito mercantil | 731,861 | 2.3% | 731,861 | 2.7% | 0.0% |
| Otros activos | 406,126 | 1.3% | 506,525 | 1.9% | -19.8% |
| TOTAL | 31,308,077 | 100.0% | <u><u>26,778,085</u></u> | 100.0% | 16.9% |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| PASIVO CIRCULANTE | | | | | |
| Préstamos de instituciones financieras | 2,137,207 | 6.8% | 1,134,744 | 4.2% | 88.3% |
| Cuentas por pagar | 5,646,959 | 18.0% | 6,804,809 | 25.4% | -17.0% |
| Anticipos de clientes | 407,647 | 1.3% | 241,365 | 0.9% | 68.9% |
| Impuestos por pagar | 199,586 | 0.6% | 123,496 | 0.5% | 61.6% |
| Total del pasivo circulante | 8,391,399 | | <u>8,304,414</u> | | 1.0% |
| Préstamos de instituciones financieras a largo plazo | 6,512,933 | 20.8% | 3,923,503 | 14.7% | 66.0% |
| Obligaciones laborales | 104,830 | 0.3% | 103,063 | 0.4% | 1.7% |
| Impuesto sobre la renta diferido | 3,804,870 | 12.2% | 3,344,452 | 12.5% | 13.8% |
| Total del pasivo | 18,814,032 | 60.1% | <u><u>15,675,432</u></u> | 58.5% | 20.0% |
| CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| Capital social | 528,011 | 1.7% | 528,011 | 2.0% | 0.0% |
| Capital adicional pagado | 3,179,484 | 10.2% | 3,180,882 | 11.9% | 0.0% |
| Utilidades retenidas | 8,266,274 | 26.4% | 6,965,647 | 26.0% | 18.7% |
| Excedente en la actualización del capital contable | 399,948 | 1.3% | 340,559 | 1.3% | 17.4% |
| Efecto acumulado del ISR diferido | -157,828 | -0.5% | -157,828 | -0.6% | 0.0% |
| Capital contable mayoritario | 12,215,889 | 39.0% | <u>10,857,271</u> | 40.5% | 12.5% |
| Interés minoritario | 278,156 | 0.9% | 245,382 | 0.9% | 13.4% |
| TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE | 12,494,045 | 39.9% | <u>11,102,653</u> | 41.5% | 12.5% |
| TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 31,308,077 | 100.0% | 26,778,085 | 100.0% | 16.9% |

| DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. | | | | | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|
| ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS COMPARACIÓN ENTRE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2009 Y EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2008 | | | | | |
| (Miles de pesos) | 2T'09 | | 2T'08 | | Variación 09 / 08 |
| INGRESOS | | | | | |
| Ingresos por vivienda de interés social | 3,711,284 | 78.5% | 3,377,817 | 77.1% | 9.9% |
| Ingresos por vivienda media | 992,235 | 21.0% | 974,139 | 22.2% | 1.9% |
| Otros ingresos | 23,321 | 0.5% | 29,129 | 0.7% | -19.9% |
| TOTAL INGRESOS | 4,726,840 | 100.0% | 4,381,085 | 100.0% | 7.9% |
| Costo | | | | | |
| Costo | 3,190,643 | 67.5% | 2,948,894 | 67.3% | 8.2% |
| Capitalización del RIF | 84,828 | 1.8% | 13,351 | 0.3% | 535.4% |
| TOTAL COSTOS | 3,275,471 | 69.3% | 2,962,245 | 67.6% | 10.6% |
| UTILIDAD BRUTA | 1,451,369 | 30.7% | 1,418,840 | 32.4% | 2.3% |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA: | | | | | |
| Gastos de administración y venta | 552,320 | 11.7% | 469,204 | 10.7% | 17.7% |
| Amortización de la Marca Beta | 22,764 | 0.5% | 22,764 | 0.5% | 0.0% |
| TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | 575,084 | 12.2% | 491,968 | 11.2% | 16.9% |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | 876,285 | 18.5% | 926,872 | 21.2% | -5.5% |
| OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO | 18,296 | 0.4% | 13,593 | 0.3% | 34.6% |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO: | | | | | |
| Gastos por intereses y comisiones | 52,163 | 1.1% | 79,619 | 1.8% | -34.5% |
| Ingresos por intereses | -35,135 | -0.7% | -46,987 | -1.1% | - |
| (Pérdida) utilidad cambiaria | -62,309 | -1.3% | -128,814 | -2.9% | - |
| | -45,280 | -1.0% | -96,182 | -2.2% | - |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 939,861 | 19.9% | 1,036,647 | 23.7% | -9.3% |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 263,161 | 5.6% | 290,260 | 6.6% | -9.3% |
| UTILIDAD NETA | 676,700 | 14.3% | 746,387 | 17.0% | -9.3% |
| INTERÉS MAYORITARIO | 666,450 | 14.1% | 722,296 | 16.5% | -7.7% |
| INTERÉS MINORITARIO | 10,250 | 0.2% | 24,091 | 0.5% | -57.5% |
| UTILIDAD NETA | 666,450 | 14.1% | 722,296 | 16.5% | -7.7% |
| Utilidad por acción | 1.99 | 0.0% | 2.16 | 0.0% | -7.7% |
| UAFIDA Ajustada | 1,094,745 | 23.2% | 1,051,984 | 24.0% | 4.1% |

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE SEIS MESES DE 2009 Y SEIS MESES DE 2008

| (Miles de pesos) | 2009 ACUM | 2008 ACUM | | | Variación 09 / 08 |
|---|------------------|------------------|------------------|---------------|----------------------|
| INGRESOS | | | | | |
| Ingresos por vivienda de interés social | 6,669,786 | 78.5% | 6,055,874 | 77.0% | 10.1% |
| Ingresos por vivienda media | 1,775,615 | 20.9% | 1,751,499 | 22.3% | 1.4% |
| Otros ingresos | 50,651 | 0.6% | 55,079 | 0.7% | -8.0% |
| TOTAL INGRESOS | 8,496,052 | 100.0% | 7,862,452 | 100.0% | 8.1% |
| Costo | | | | | |
| Costo | 5,727,323 | 67.4% | 5,290,063 | 67.3% | 8.3% |
| Capitalización del RIF | 362,712 | 4.3% | 58,156 | 0.7% | 523.7% |
| TOTAL COSTOS | 6,090,035 | 71.7% | 5,348,219 | 68.0% | 13.9% |
| UTILIDAD BRUTA | 2,406,018 | 28.3% | 2,514,233 | 32.0% | -4.3% |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA: | | | | | |
| Gastos de administración y venta | 1,007,315 | 11.9% | 839,471 | 10.7% | 20.0% |
| Amortización de la Marca Beta | 45,527 | 0.5% | 45,527 | 0.6% | 0.0% |
| TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | 1,052,842 | 12.4% | 884,998 | 11.3% | 19.0% |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | 1,353,176 | 15.9% | 1,629,235 | 20.7% | -16.9% |
| OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO | 7,672 | 0.1% | 18,362 | 0.2% | -58.2% |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO: | | | | | |
| Gastos por intereses y comisiones | 86,025 | 1.0% | 142,911 | 1.8% | -39.8% |
| Ingresos por intereses | -90,473 | -1.1% | -82,792 | -1.1% | - |
| (Pérdida) utilidad cambiaria | -5,259 | -0.1% | -174,209 | -2.2% | - |
| | -9,707 | -0.1% | -114,090 | -1.5% | - |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 1,370,554 | 16.1% | 1,761,687 | 22.4% | -22.2% |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 392,369 | 4.6% | 490,472 | 6.2% | -20.0% |
| UTILIDAD NETA | 978,185 | 11.5% | 1,271,215 | 16.2% | -23.1% |
| INTERÉS MAYORITARIO | 946,372 | 11.1% | 1,226,622 | 15.6% | -22.8% |
| INTERÉS MINORITARIO | 31,813 | 0.4% | 44,593 | 0.6% | -28.7% |
| UTILIDAD NETA | 946,372 | 11.1% | 1,226,622 | 15.6% | -22.8% |
| Utilidad por acción | 2.83 | | 3.66 | | -22.8% |
| UAFIDA Ajustada | 1,953,909 | 23.0% | 1,897,025 | 24.1% | 3.0% |

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Miles de pesos)

| | 2009 | 2008 |
|---|--------------------|--------------------|
| Utilidad neta | 946,372 | 1,226,622 |
| Partidas que no requirieron la utilización de recursos: | | |
| Depreciación | 184,822 | 145,745 |
| Interes minoritario | 31,813 | 44,593 |
| Amortización de la Marca Beta | 45,527 | 45,527 |
| Ingreso por impuestos diferidos | 392,369 | 490,472 |
| | <u>1,600,903</u> | <u>1,952,959</u> |
| (Incremento) decremento en: | | |
| Cuentas por cobrar | (300,023) | (1,797,119) |
| Inventarios (c/tierra) | (479,183) | (698,637) |
| Cuentas por pagar | (1,108,759) | (399,167) |
| Otros A&P, neto | (281,136) | (274,326) |
| Cambios en activos operativos y pasivos | <u>(2,169,101)</u> | <u>(3,169,249)</u> |
| Flujo operativo de caja | (568,198) | (1,216,290) |
| Inversiones en activos | (21,233) | (228,882) |
| Flujo de efectivo libre | (589,431) | (1,445,172) |
| Recursos netos generados por actividades de financiamiento | 838,723 | 1,262,560 |
| (Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | 249,292 | (182,612) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | 1,268,185 | 2,362,924 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | <u>1,517,477</u> | <u>2,180,312</u> |