

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2009

Febrero. 23 . 2010



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



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2009

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

Homex Anuncia Resultados del Cuarto Trimestre y Acumulados de 2009

Culiacán México, Febrero 23, 2010—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros para el Cuarto Trimestre y acumulado del año concluido el 31 de diciembre, 2009 [\[1\]](#)

Principales Resultados

- Como se mencionó anteriormente, a partir del 1ro de enero de 2010, Homex no reconocerá sus ingresos, costos y gastos basados en el método de porcentaje por avance de obra, y empezará a reconocerlos basados en las reglas aplicables acorde la INIF 14, donde los ingresos, costos y gastos serán reconocidos cuando la Compañía haya transferido el título de propiedad al comprador de la vivienda. Las viviendas en proceso de construcción serán por lo tanto consideradas como inventario hasta que hayan sido escrituradas. Homex iniciará a reportar resultados trimestrales acorde al método contable de la INIF 14 en el primer trimestre con fecha del 31 de marzo de 2010.

[\[1\]](#)A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a los recientes Normas de Información Financiera (NIF): NIF B-10“Efectos de Inflación” Las cifras del tercer trimestre del 2009 y 2008 son presentadas sin ajustes de inflación por la aplicación de la NIF B-10: “Efectos de Inflación”. El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del cuarto trimestre y año 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.

Comentando sobre el desempeño del cuarto trimestre y acumulado del año, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó: “Como respuesta a las tendencias nacionales y específicas del sector que continuaron impactando nuestro ciclo de capital de trabajo, durante el último trimestre del año, tomamos medidas proactivas para enfocar nuestros esfuerzos en cobranza al mismo tiempo que beneficiamos nuestra generación de efectivo.

“Al mismo tiempo y reconociendo el hecho de que solo el 5 por ciento de los clientes de FOVISSSTE, en 2010, tendrán el beneficio para acceder a un crédito hipotecario de mayor valor (más de \$500 mil), y dado que los clientes pre-autorizados para una hipoteca de mayor valor perderían el derecho de ejercerla, durante el cuarto trimestre de 2009, enfocamos nuestra inversión relacionada a la construcción en proceso y esfuerzo en cobranza en aquellas viviendas de mayor precio previamente vendidas con FOVISSSTE. Positivamente, las demoras en cobranza registradas con FOVISSSTE, durante el año fueron parcialmente resueltas como resultado del aumento de liquidez proveniente de la conclusión del programa de bursatilización en Diciembre de 2009 por \$5,000 millones.

Principales resultados

- La Compañía estimó previamente que los ingresos en el año 2009 bajo las reglas de contabilidad INIF 14 tendrían una variación hasta de un 15 por ciento y que el capital contable tendría una variación entre el 20 y 21 por ciento. Notablemente, hoy la Compañía estima que los ingresos de Homex en el 2009 bajo las reglas de contabilidad INIF 14 tendrían una variación no mayor al 12 por ciento, mientras que el capital contable variaría aproximadamente 18 por ciento.
- Los ingresos totales disminuyeron 7.2 por ciento en el cuarto trimestre 2009 a \$5,812 millones en comparación con \$6,265 millones en el mismo período en 2008, reflejando así la estrategia de la Compañía para alinear su crecimiento a la generación de efectivo y mejoras en el capital de trabajo. Para el año completo 2009, los ingresos incrementaron 3.0 por ciento a \$19,418 millones de \$18,850 millones en 2008.
- Durante el cuarto trimestre de 2009, el número total de casas vendidas decreció 19.2 por ciento comparado con el mismo período en el 2008. Sin embargo, el volumen total de casas vendidas para el año 2009 creció 0.8 por ciento. La contracción del trimestre en volumen refleja el enfoque de Homex para privilegiar la generación de efectivo al alinear sus inversiones relacionadas con la construcción en proceso a la cobranza.
- El margen bruto para el cuarto trimestre del 2009 fue de 33.1 por ciento comparado con 23.3 por ciento durante el cuarto trimestre de 2008. En el 4T09 el margen bruto ajustado por la aplicación de la INIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” decreció 110 puntos base de 34.1 por ciento comparado con 35.2 por ciento durante el mismo período del año pasado, resultado de una reducción en la contribución total de los ingresos de vivienda media (con un mayor margen) de 24.6 por ciento en el 4T08 a 23.9 por ciento en el 4T09.

“En general, tengo confianza de que las medidas proactivas tomadas durante el cuarto trimestre nos posicionan mejor con respecto a las oportunidades de crecimiento que vemos en 2010, y que continuaremos mejorando nuestro ciclo de capital de trabajo para obtener flujos de efectivo positivos. Es importante notar que nuestro volumen de ventas reportado no es un reflejo de nuestra tendencia trimestral en ventas, ya que sí registramos cierres con nuevos clientes; si no más bien es un reflejo de nuestra postura conservadora de gestión de capital de trabajo.

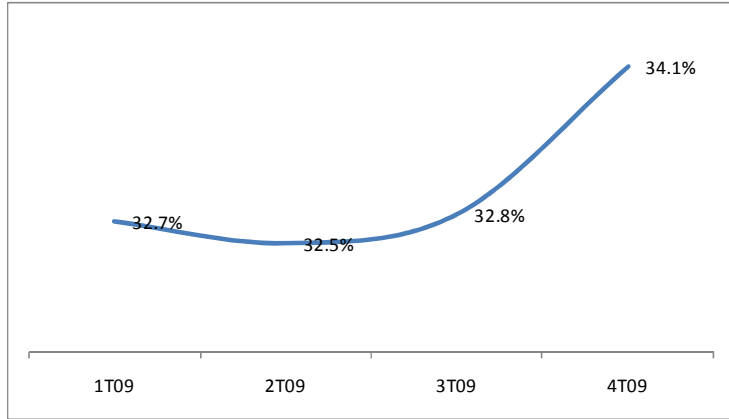
“Durante 2010, seguiremos creciendo nuestras operaciones en ciudades donde actualmente operamos ya que dichas ciudades nos ofrecen suficiente oportunidad para crecer nuestra participación de mercado. Seguiremos implementando nuestra estrategia conservadora de inversión con respecto a adquisición de tierra e inversión en activos, al mismo tiempo que continuamos con nuestro programa continuo de reducción de gastos.

Principales resultados

- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustado) durante el reciente trimestre fue de \$1,412 millones, un incremento del 6.4 por ciento de \$1,328 millones reportados en el cuarto trimestre de 2008, evidenciando la mejor rentabilidad año a año de la Compañía. Para el año completo 2009, la UAFIDA creció 4.0 por ciento a \$4,526 millones de \$4,352 millones.
- El margen UAFIDA ajustado incrementó 310 puntos base a 24.3 por ciento en el cuarto trimestre de 2009 de 21.2 por ciento en el cuarto trimestre 2008, como resultado de ahorros realizados por el programa continuo de reducción de gastos de la Compañía. En el 2009, el margen UAFIDA ajustado mejoró 22 puntos base a 23.3 por ciento comparado con 23.1 por ciento en 2008.
- Para el cuarto trimestre de 2009, la utilidad neta fue de \$841 millones comparada con \$6 millones para el cuarto trimestre del 2008. En una comparación pro-forma (sin considerar la pérdida no monetaria para ambos períodos) el margen de utilidad neta habría sido 13.4 por ciento durante el cuarto trimestre del 2009 comparado con 8.1 por ciento durante el mismo período del año anterior. Para el año, la utilidad neta fue de \$2,235 millones comparado con \$1,581 millones en el 2008.
- Como resultado de las medidas de la Compañía para minimizar sus inversiones en reserva territorial y activos, así como su decisión proactiva para alinear las inversiones relacionadas a construcción en proceso a la generación de efectivo proveniente de su cobranza, durante el cuarto trimestre del 2009 Homex generó un saldo positivo de flujo libre de efectivo de \$10 millones. Este fue el tercer trimestre consecutivo de generación de flujo positivo para la Compañía. La Compañía concluyó el 2009 con un flujo de efectivo libre negativo de \$302 millones, comparado con un flujo negativo de \$5,230 millones durante 2008.

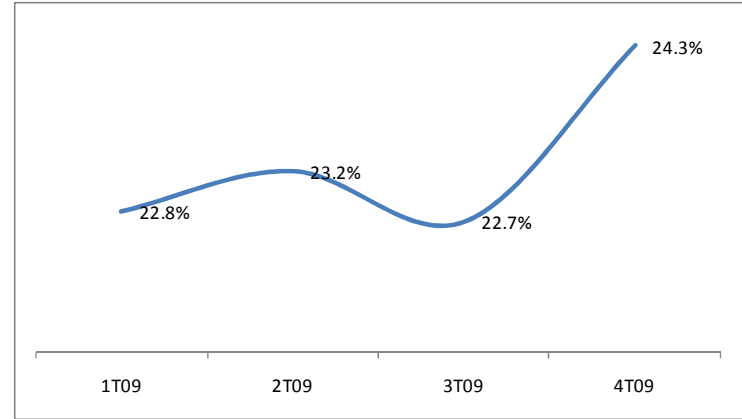
Desempeño del Margen Bruto:

Durante el año el margen bruto mejoró 142 pb
Trimestre a trimestre el margen bruto mejoro 135 pb



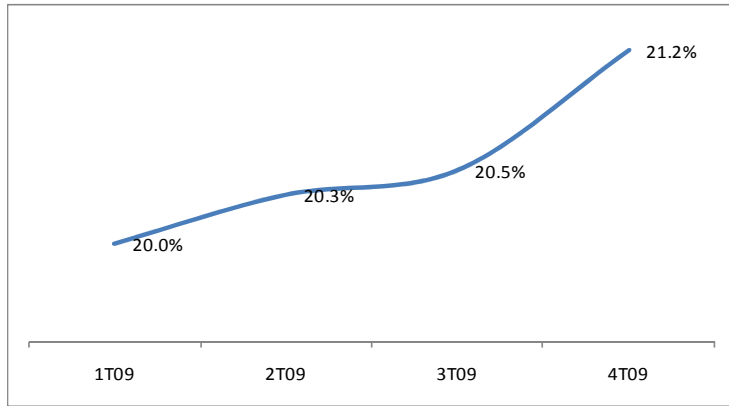
Desempeño del Margen UAFIDA:

Durante el año el margen UAFIDA mejoró 151 pb
Trimestre a trimestre el margen UAFIDA mejoró 160 pb



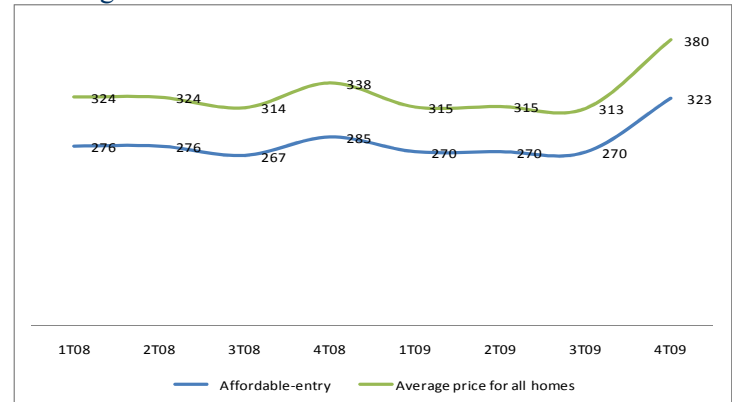
Desempeño del Margen Operativo:

Durante el año el margen operativo mejoró 122 pb
Trimestre a trimestre el margen operativo mejoró 76 pb



Desempeño del Precio Promedio:

Continuamos minimizando la exposición en el segmento alto de vivienda media incrementando nuestro enfoque en el segmento de vivienda de interés social



PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN						
	DOCE MESES					
Miles de pesos	4T'09	4T'08	% Var.	2009	2008	% Var.
Volumen (viviendas)	14,885	18,432	-19.2%	57,955	57,498	0.8%
Ingresos	\$5,811,515	\$6,264,938	-7.2%	\$19,418,351	\$18,850,496	3.0%
Utilidad bruta	\$1,924,362	\$1,460,323	31.8%	\$5,783,009	\$5,377,239	7.5%
Utilidad de operación	\$1,176,351	\$525,099	124.0%	\$3,354,729	\$2,999,593	11.8%
Gastos por intereses, neto	\$61,859	-\$43,667	-	\$206,312	\$79,682	158.9%
Utilidad neta	\$841,142	\$5,871	-	\$2,234,767	\$1,580,876	41.4%
UAFIDA ajustada ^(a)	\$1,412,270	\$1,327,811	6.4%	\$4,526,481	\$4,351,922	4.0%
Margen bruto	33.1%	23.3%		29.8%	28.5%	
Margen de operación	20.2%	8.4%		17.3%	15.9%	
Margen UAFIDA ajustado	24.3%	21.2%		23.3%	23.1%	
Utilidad por acción	2.51	0.02		6.68	4.72	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	1.16	0.01		3.07	2.17	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.8	334.9		334.8	334.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				67.1%	62.8%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				242	226	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				401	384	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				75	67	

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 cuarto trimestre y acumulado de 2009 y 2008.

b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$13.0437 por dólar. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de diciembre de 2009, Homex tenía operaciones en 34 ciudades y 21 estados de la República Mexicana.

Volumen de ventas. Durante el cuarto trimestre de 2009, el volumen de ventas totalizó 14,885 viviendas, un decremento de 19.2 por ciento comparado con el cuarto trimestre de 2008, como resultado de una inversión menor en construcción en proceso y un precio promedio mayor por vivienda. Durante el cuarto trimestre de 2009, las viviendas en el segmento de interés social sumaron 13,197 o 88.7 por ciento del total del volumen de ventas comparado con 89.8 por ciento para el mismo período del año anterior. El volumen de vivienda media en el cuarto trimestre de 2009 descendió 10.0 por ciento a 1,688 viviendas de 1,875 viviendas durante el cuarto trimestre del 2008. El volumen de vivienda media representó 11.3 por ciento del total de las ventas durante el cuarto trimestre del 2009, un incremento de 117 puntos base comparado con 10.2 por ciento que representó el volumen de vivienda media durante el cuarto trimestre de 2008. Durante el último trimestre de 2009, Homex, en virtud de los cambios de regla de FOVISSSTE para topar sus hipotecas a un valor máximo de \$500 mil, por lo tanto reduciendo el número de clientes prospectos para 2010 elegibles a una hipoteca de un valor mayor a este tope debido a que los clientes, previamente autorizados para ejercer una hipoteca de mayor valor perderían el derecho a ejercerla, la Compañía mejoró su estrategia para cobrar viviendas previamente vendidas con FOVISSSTE de un precio mayor a \$500 mil.

VOLUMEN						
	4T'09	4T'08	Variación 4T09 / 4T08	2009	2008	Variación 09/08
Vivienda de interés social	13,197	16,557	-20.3%	\$52,840	52,209	1.2%
Vivienda media	1,688	1,875	-10.0%	\$5,115	5,289	-3.3%
Volumen total	14,885	18,432	-19.2%	\$57,955	57,498	0.8%

Para el año completo 2009, el volumen de ventas totalizó 57,955 viviendas, un crecimiento de 0.8 por ciento al compararse con 57,498 unidades vendidas durante 2008. El volumen en el segmento de interés social incrementó 1.2 por ciento en 2009 representando un 91.2 por ciento del total del volumen de ventas. El volumen correspondiente a la vivienda de interés medio decreció 3.3 por ciento comparado con los niveles de 2008 reflejando la estrategia de la Compañía para reducir su exposición al segmento de vivienda media alta.

Durante el cuarto trimestre de 2009, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$379,895, un incremento de 12.3 por ciento comparado con el cuarto trimestre de 2008. Este es el resultado de la menor exposición de la Compañía al segmento bajo de vivienda de interés social , mientras que expandió su participación de mercado hacia las viviendas con mayor valor dentro de la categoría de interés social donde las viviendas tienen un precio promedio por arriba de \$200,000. Para el año 2009, el precio promedio de todas las viviendas vendidas fue de \$331,128, un incremento de 1.5 por ciento comparado con 2008. El precio promedio de la Compañía es un reflejo de la tendencia del mercado en el valor de la hipotecas el cual se debe principalmente a la demanda y poder adquisitivo de los clientes.

PRECIO PROMEDIO		Rango precios por segmento*						
(Miles de pesos)	4T'09	4T'08	Variación 4T09 / 4T08	2009	2008	Variación 2009 / 2008	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$323,260	\$283,704	13.9%	\$283,508	\$276,030	2.7%	\$185	\$600
Vivienda media	\$822,677	\$820,893	0.2%	\$823,070	\$820,420	0.3%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$379,895	\$338,350	12.3%	\$331,128	\$326,106	1.5%		

*La Compañía clasificó sus productos vendidos durante el trimestre y año de acuerdo con los rangos presentados en la tabla.

Financiamiento hipotecario. Para el cuarto trimestre de 2009, 78.6 por ciento de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través de INFONAVIT. Como resultado del incremento en nuestra participación en el programa hipotecario de FOVISSSTE, el financiamiento de hipotecas a través de FOVISSSTE se incrementó 662 puntos base a 16.6 por ciento comparado con 10.0 por ciento durante el cuarto trimestre de 2008. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento a través de la banca comercial.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO								
Número de créditos hipotecarios								
Fuente de financiamiento	4T'09	% del Total	4T'08	% del Total	2009	% del Total	2008	% del Total
INFONAVIT	11,701	78.6%	14,727	79.9%	47,132	81.3%	46,736	81.3%
SHF e Instituciones de banca múltiple	709	4.8%	1,861	10.1%	3,597	6.2%	5,316	9.2%
FOVISSSTE	2,475	16.6%	1,844	10.0%	7,226	12.5%	5,446	9.5%
Total	14,885	100.0%	18,432	100.0%	57,955	100.0%	57,498	100.0%

Expansión geográfica. Durante el cuarto trimestre de 2009, Homex mantuvo su estrategia de consolidar su presencia en las regiones donde la Compañía tiene operaciones existentes. Por lo tanto, Homex no abrió operaciones en nuevas ciudades.



Resultados Financieros

Los **ingresos** disminuyeron 7.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2009 de \$5,812 millones a \$6,265 millones en el mismo período de 2008. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el cuarto trimestre de 2009 decrecieron 9.3 por ciento, lo que se debió principalmente a las medidas proactivas implementadas por Homex para alinear sus inversiones relacionadas con construcción en proceso a la generación de efectivo proveniente de su cobranza ayudando así a la Compañía a privilegiar la generación de flujo libre de efectivo. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social disminuyeron 9.2 por ciento durante el cuarto trimestre de 2009, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media disminuyeron 9.8 por ciento. Como porcentaje de los ingresos totales, los ingresos del segmento de interés social decrecieron 73.4 por ciento en el cuarto trimestre de 2009 a 75.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2008.

Otros ingresos se incrementaron a \$157 millones de \$28 millones como resultado de los contratos por servicios de construcción con el gobierno federal de México para construir complejos habitacionales.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos)	4T'09	4T'08	Variación 4T09 / 4T08	2009	2008	Variación 09/08
Vivienda de interés social	\$4,266,066	\$4,697,289	-9.2%	\$14,980,545	\$14,411,232	4.0%
Vivienda media	\$1,388,678	\$1,539,174	-9.8%	\$4,210,003	\$4,339,203	-3.0%
Total ingresos viviendas	\$5,654,744	\$6,236,463	-9.3%	\$19,190,548	\$18,750,435	2.3%
Otros ingresos	\$156,771	\$28,475	450.6%	\$227,803	\$100,061	127.7%
Total ingresos	\$5,811,515	\$6,264,938	-7.2%	\$19,418,351	\$18,850,496	3.0%

En 2009, los **ingresos** se incrementaron 3.0 por ciento, a \$19,418 millones de \$18,850 millones en 2008. El total de los ingresos por concepto de viviendas durante 2009 incrementó 2.3 por ciento, lo que se debió principalmente al volumen de ventas en el segmento de interés social y un incremento en el precio promedio del segmento. El segmento de interés social representó 77.1 por ciento del total de los ingresos en 2009 comparado con 76.5 por ciento en 2008. El segmento de vivienda media representó 21.7 por ciento del total de los ingresos en 2009 comparado con 23.0 por ciento en 2008. En 2009, Homex reportó otros ingresos por \$228 millones, como resultado de los contratos por servicios de construcción con el gobierno federal de México para construir complejos habitacionales.

La **Utilidad bruta** incrementó a 33.1 por ciento en el cuarto trimestre de 2009 de 23.3 por ciento en el mismo periodo del año anterior, derivado, en parte por los efectos de la INIF D-6. De conformidad con la aplicación de la INIF D-6, que inicio 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 y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es vendido en periodos futuros. Durante el cuarto trimestre de 2009, la Compañía registró una ganancia cambiaria no monetaria de \$93 millones comparado con una perdida cambiaria no monetaria de \$535 millones durante el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por el 26 por ciento de depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense en 2008. De igual forma, el costo de la capitalización de intereses disminuyó 34.6 por ciento a \$151 millones durante el cuarto trimestre de 2009 comparado con \$231 millones durante el cuarto trimestre de 2008 como resultado de un menor costo de financiamiento de deuda. La disminución en la capitalización durante el cuarto trimestre de 2009, resulto en una disminución de 92.2 por ciento en la capitalización del CIF de la Compañía a \$58 millones comparado con \$745 millones durante el mismo periodo del año anterior.

En una comparación pro-forma (sin considerar la INIF D-6 en 2008 y 2009) el margen bruto de Homex para el trimestre fue 34.1 por ciento al compararse con 35.2 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. La disminución en el margen en el trimestre reciente es principalmente resultado de la reducción del total de los ingresos del segmento de vivienda media con respecto al total de los ingresos de 24.6 por ciento durante el 4T08 a 23.9 por ciento en el 4T09.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	4T'09	4T'08	Variación 09 / 08
COSTO DE VENTAS			
Pérdida cambiaria	-\$92,664	\$535,530	-117.3%
Gastos por intereses	\$151,164	\$231,050	-34.6%
Efecto acumulado de inflación	-\$122	-\$21,540	-
Capitalización total del RIF	\$58,378	\$745,041	-92.2%

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	Al 31 Dic. de 2009	Al 31 Dic. de 2009	Variación 09 / 08
INVENTARIO			
Pérdida cambiaria	-\$840	\$179,417	-100.5%
Gastos por intereses	\$246,627	\$161,147	53.0%
Efecto acumulado de inflación	-\$1,939	-\$7,173	-
Capitalización total del RIF	\$243,847	\$333,391	-26.9%

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2009, la utilidad bruta se incremento 7.5 por ciento a \$5,783 millones comparado con \$5,377 millones en 2008. Como porcentaje del total de los ingresos la utilidad bruta aumento 126 puntos base a 29.8 por ciento durante 2009 al compararse con 28.5 por ciento en 2008. En una comparación pro-forma (sin considerar la INIF D-6 durante 2008 y 2009) el margen bruto de Homex para el año fue 33.1 por ciento comparado con 33.7 por ciento en el mismo periodo del año anterior, lo que deriva principalmente por la mezcla de productos mencionada anteriormente.

Gastos de administración y ventas. Como porcentaje del total de los ingresos durante el cuarto trimestre de 2009 mejoró 206 puntos base a 12.9 por ciento comparado con 14.9 por ciento en el cuarto trimestre de 2008 como resultado de nuestras iniciativas continuas de reducción de gastos.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
	4T'09	% del Total	4T'08	% del Total	Variación 09 / 08
(Miles de pesos)					
Gastos de administración y venta	\$725,247	12.5%	\$912,460	14.6%	-20.5%
Amortización de la Marca Beta	\$22,763	0.4%	\$22,764	0.4%	0.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$748,011	12.9%	\$935,223	14.9%	-20.0%

Para el año completo de 2009, los gastos de administración y ventas se incrementaron a \$ 2,428 millones comparado con \$2,378 millones durante 2008.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	2009	% del Total	2008	% del Total	Variación 09 / 08
Gastos de administración y venta	\$2,337,225	12.0%	\$2,286,592	12.1%	2.2%
Amortización de la Marca Beta	91,054	0.5%	91,054	0.5%	0.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$2,428,279	12.5%	\$2,377,646	12.6%	2.1%

Utilidad de operación. Durante el cuarto trimestre de 2009, la utilidad de operación se incrementó 124 por ciento a \$1,176 millones comparado con \$525 millones durante el mismo periodo de 2008, derivado principalmente por la disminución anual de los gastos de administración y ventas y una disminución en la capitalización del CIF. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue de 20.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2009 comparado con 8.4 por ciento durante 2008. 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 cuarto trimestre de 2009 fue de 21.2 por ciento comparado con 20.3 por ciento durante el mismo periodo del año anterior.

Durante 2009, la utilidad de operación se incrementó 11.8 por ciento a \$3,355 millones comparado con \$2,999 millones en 2008. En una comparación pro-forma el margen operativo de Homex durante 2009 se mantuvo relativamente estable en 20.6 por ciento comparado con 21.1 por ciento en 2008. La disminución en el margen se derivó principalmente por una mayor contribución de ingresos del segmento de interés social.

El Costo integral de financiamiento durante el cuarto trimestre de 2009 fue de \$60 millones comparado con \$311 millones durante el cuarto trimestre de 2008. La disminución en el costo de financiamiento durante el cuarto trimestre de 2009 refleja la disminución en el costo de financiamiento de la deuda así como una mejora en las políticas de gestión de riesgos.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue 1.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2009 comparado con 5.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2008, este resultado se deriva principalmente de lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto durante el cuarto trimestre fue de \$62 millones comparado con \$44 millones negativos en el cuarto trimestre de 2008 resultado de la aplicación inicial de la INIF D-6.
- b) La variación cambiaria durante el cuarto trimestre de 2009 fue de \$2.3 millones positivos comparado con \$355 millones negativos en 2008. La comparación positiva de trimestre a trimestre se debe a la cancelación de una transacción de derivados en moneda en octubre de 2008 que la Compañía no tuvo durante 2009.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de diciembre de 2009, la deuda de Homex denominada en dólares esta relacionada con la emisión dos bonos de US\$250 millones emitidos en 2005 y en diciembre de 2009 efectivamente, con un solo pago a principal con madurez en 2015 y 2019. Para el bono de 2015 por US\$250 millones la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que disminuye efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses de los periodos de 2010-2012. 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 primeros tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIE de 4.95 por ciento. Los instrumentos de cobertura para ambos bonos tienen un valor de mercado negativo de aproximadamente \$82 millones.

La **utilidad neta** para el cuarto trimestre de 2009 fue de \$841 millones comparado con \$6 millones reportados en el mismo periodo de 2008. La disminución en el resultado del año anterior se debió por la depreciación del 26 por ciento del peso mexicano contra el dólar estadounidense donde la Compañía registro aproximadamente \$744 millones de perdida no monetaria al mismo tiempo que incurrió en una pérdida de \$146 millones en relación a una transacción de derivados en moneda durante el año.

La **utilidad por acción** durante el cuarto trimestre de 2009 se incrementó a \$2.51 comparado con \$0.02 reportados durante el cuarto trimestre de 2008 derivado principalmente por las mejoras operativas de la Compañía y menores fluctuaciones cambiarias explicadas anteriormente. Para el año completo, la utilidad por acción fue de \$6.68 comparado con \$4.72 en 2008.

El **Margen UAFIDA ajustado** fue 24.3 por ciento en el cuarto trimestre de 2009, un incremento de 310 puntos base al compararse con 21.2 por ciento en el mismo periodo del año anterior. El aumento en el margen se debió principalmente por la disminución en los gastos de administración y ventas año con año.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el cuarto 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			RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	4T'09	4T'08	(Miles de pesos)	Dic-09	Dic-08
Utilidad neta	\$841,142	\$5,871	Utilidad neta	\$2,234,767	\$1,580,876
Depreciación	\$93,963	\$167,803	Depreciación	371,402	394,495
Capitalización del RIF	\$58,378	\$745,041	Capitalización del RIF	642,999	976,707
Amortización Marca Beta	\$22,763	\$22,764	Amortización Marca Beta	91,054	91,054
Costo integral de financiamiento, neto	\$59,515	\$311,320	Costo integral de financiamiento, neto	208,054	558,485
Impuesto sobre la renta	\$397,575	\$89,568	Impuesto sobre la renta	996,021	712,175
Interés minoritario	-\$61,066	-\$14,555	Interés minoritario	-17,816	38,131
UAFIDA ajustada	\$1,412,270	\$1,327,811	UAFIDA Ajustada	\$4,526,481	\$4,351,922

El margen UAFIDA ajustado para el año terminado al 31 de diciembre de 2009 aumentó 23.3 por ciento comparado con 23.1 por ciento en 2008.

Reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2009, la reserva territorial de Homex era de 78.3 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 383,241 viviendas, de las cuales 353,027 se enfocan en el segmento de interés social y 30,214 en el segmento de vivienda media y residencial, así como la reserva territorial de nuestras operaciones en Brasil. El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2009 asciende a \$12,348 millones.

Durante 2009, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisiciones de reserva territorial por lo tanto minimizando sus inversiones. Durante el cuarto trimestre, la Compañía invirtió \$300 millones, previó a su plan de adquisición de tierra para 2010 de aproximadamente \$1,200 millones.

Liquidez. Durante el cuarto trimestre de 2009, La Compañía incrementó el monto de su deuda total en 13 por ciento o \$1,178 millones, a \$10,097 millones de 8,918 millones al 30 de septiembre de 2009. La deuda a corto plazo disminuyó \$1,404 millones como resultado del uso de los recursos provenientes del bono de US\$250 millones con vencimiento en 2019 para reemplazar las líneas de crédito revolventes y limitar el uso de créditos puente. Durante 2010, Homex pretende continuar implementando una estrategia conservadora para el manejo del capital de trabajo para reducir sus inversiones en activos y adquisición de reserva territorial. Además, la Compañía seguirá buscando oportunidades para reducir costos así como continuar con sus iniciativas de reducción de gasto e iniciativas para mejorar el retorno de capital invertido. Estos proyectos incluyen la reducción del gasto corporativo, la compensación variable de los directores de sucursal, así como el uso incremental de la tecnología de moldes de aluminio.

Al 31 de diciembre de 2009, el plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 6.4 años, donde el 64 por ciento del vencimiento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 31 de diciembre de 2009 la deuda neta de la Compañía fue de \$6,845 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense. La cobertura de interés de Homex 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 fue 6.6x durante el cuarto trimestre de 2009. Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$6,845 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 1.51x
- Razón de deuda a capital: 42 por ciento

Ciclo de capital de trabajo. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 67.1 por ciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2009, lo que representó un incremento de 62.8 por ciento comparado con lo reportado al 31 de diciembre 2008.

En una comparación nominal trimestre a trimestre, la cuenta por cobrar aumentó solamente \$175 millones o lo que equivale aproximadamente 462 viviendas, como resultado de la Compañía en la inversión de construcción en proceso durante el trimestre. Al final del periodo, los días de cuentas por cobrar calculados al 31 de diciembre de 2009, fueron 242 días, en comparación con 233 días al 30 de septiembre de 2009.

Al 31 de diciembre de 2009, el inventario total aumentó 36 días a 401 días comparado con 365 días al 30 de septiembre de 2009, principalmente derivado de la adquisición de tierra durante el cuarto trimestre de 2009, como parte del plan de adquisición de reserva territorial para 2010.

Los días en las cuentas por pagar al final del periodo, calculados al 31 de diciembre de 2009, disminuyeron 20 días, de 103 días a 123 días al 3T09. Las cuentas por pagar relacionadas a proveedores de materiales se mantuvieron estables en 71 días, reflejando la mejora de liquidez de nuestros proveedores. Las cuentas por pagar de tierra disminuyeron 20 días como resultado de nuestra iniciativa de inversión de reemplazo de inventario de terrenos.

Durante el trimestre se generó un saldo positivo de flujo libre de efectivo de \$10 millones, como resultado de nuestra mejora de rentabilidad y la política conservadora de inversión durante el 4T09 y el año completo. Además, en una base acumulada, la Compañía concluyó el año con un flujo libre de efectivo negativo en \$302 millones. Este resultado muestra una solida mejora al comprarse con un flujo libre de efectivo negativo de \$5,230 millones durante el año pasado.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	4T'09	4T'08
Días de inventario con tierra	401	384
Rotación de cuentas por cobrar (días)	242	226
Rotación de cuentas por pagar (días)	103	181
Total del ciclo de capital de trabajo	540	429

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

Guía financiera 2010: La Compañía confirmó las perspectivas para 2010, publicada en diciembre de 2009:

GUIA FINANCIERA 2010 *	
	Guía 2010
Crecimiento en ingresos	12.0% a 14.0%
Margen UAFIDA Ajustado (%)	21.0% a 22.0%

*La guía financiera en ingresos y UAFIDA considera la aplicación de la INIF 14

Desarrollos Recientes.

Expansión internacional: Proyecto de interés social de San Jose Dos Campos, Brasil.

Al cuarto trimestre de 2009, la primera etapa del proyecto (que comprende 700 unidades) ha sido completamente vendida. Al mismo tiempo, la Compañía entregó sus primeras viviendas de su proyecto de interés social de Jardim das Paineiras.

Durante 2010, la Compañía pretende continuar su enfoque en terminar la fase inicial de su primer proyecto mientras inicia cautelosamente a evaluar nuevos mercados en Brasil como parte del plan de adquisición de tierra para 2010 de aproximadamente US\$30 millones para asegurar el crecimiento futuro en dicho país.



Homex Anuncia Exitosa Colocación de Bono por U.S. 250 millones a una tasa de 9.50%, con vencimiento en 2019.

Durante la primer semana de diciembre, Homex anunció la colocación de un bono por U.S\$ 250 millones a una tasa de 9.50%, con vencimiento en 2019.

La exitosa colocación del Bono, reafirma el liderazgo de Homex en el sector de vivienda en México, al mismo tiempo que refleja la confianza del público inversionista hacia la Compañía a pesar de las turbulencias del mercado.

La Compañía uso los recursos provenientes de la emisión del Bono para pagar aproximadamente \$ 2,276 millones de su deuda existente al 3T09, o aproximadamente el 26 por ciento de su deuda total, incluyendo instrumentos de deuda de corto plazo y créditos puente, Homex ha logrado tener mejores términos y condiciones financieras. La Compañía así mismo pretende utilizar aproximadamente US\$45 millones para crecer sus operaciones en Brasil y para otros proyectos turísticos. El saldo de los recursos de la emisión será utilizado para propósitos corporativos generales durante 2010.

La emisión del Bono fortalece el balance de la Compañía ampliando el promedio de vencimiento de las obligaciones de deuda de Homex de 4.5 años a 6.4 años.

Homex Anunció la Cancelación de su Plan de Incremento de Capital durante 2010.

Durante la primer semana de febrero, Homex anunció que durante la junta del Consejo de Administración, que se llevo a cabo el 29 de enero de 2010, el Consejo de Administración junto con la Dirección General de la Compañía, decidió no ejecutar durante 2010 el plan de incremento de capital.

La Compañía decidió cancelar dicho aumento después de completar exitosamente la emisión de un bono por U.S.\$250,000,000 a través del cual Homex a extendido el vencimiento promedio de su deuda de 4.5 años a 6.4 años, reduciendo así sus necesidades de capital al mismo que mejorando la liquidez de la Compañía.

Homex, una de las 40 marcas más valiosas en México.

Durante noviembre, la marca Homex fue reconocida en México en la posición número 28 y la número uno entre las constructoras de vivienda con un valor estimado de marca de 20 millones de dólares, acorde al estudio y metodología aplicada por la firma Interbrand.

Esta es la primera vez que Interbrand, la principal consultora de marcas del mundo, ha publicado este tipo de clasificaciones sobre compañías mexicanas. Las marcas participantes fueron evaluadas en base al reconocimiento y referencia de sus clientes, así como por su desempeño financiero.

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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2009 y 2008 que incluye los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de pesos)	Dic-09		Dic-08		Variación 09 / 08
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	3,251,416	9.5%	1,268,185	4.2%	156.4%
Cuentas por cobrar, neto	13,032,237	38.1%	11,845,530	38.8%	10.0%
Inventarios	15,206,243	44.5%	14,361,301	47.1%	5.9%
Otros activos circulantes	504,340	1.5%	427,238	1.4%	18.0%
Total del activo circulante	31,994,235	93.6%	27,902,253	91.5%	14.7%
Propiedad y equipo, neto	1,126,572	3.3%	1,402,928	4.6%	-19.7%
Crédito mercantil	731,861	2.1%	731,861	2.4%	0.0%
Otros activos	344,118	1.0%	468,369	1.5%	-26.5%
TOTAL	34,196,786	100.0%	30,505,412	100.0%	12.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	1,260,498	3.7%	1,506,659	4.9%	-16.3%
Cuentas por pagar	3,908,403	11.4%	6,755,719	22.1%	-42.1%
Anticipos de clientes	1,245,127	3.6%	365,962	1.2%	240.2%
Impuestos por pagar	669,964	2.0%	557,406	1.8%	20.2%
Total del pasivo circulante	7,083,993		9,185,746		-22.9%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	8,836,070	25.8%	6,304,758	20.7%	40.1%
Instrumentos de inversión por pagar	86,476	0.3%	0	0.0%	-
Obligaciones laborales	81,304	0.2%	85,150	0.3%	-4.5%
Impuesto sobre la renta diferido	4,408,522	12.9%	3,412,501	11.2%	29.2%
Total del pasivo	20,496,366	59.9%	18,988,155	62.2%	7.9%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.5%	528,011	1.7%	0.0%
Capital adicional pagado	3,262,744	9.5%	3,180,881	10.4%	2.6%
Utilidades retenidas	9,554,669	27.9%	7,319,902	24.0%	30.5%
Otras cuentas de capital contable	-62,344	-0.2%	53,307	0.2%	-
Excedente en la actualización del capital contable	346,642	1.0%	346,642	1.1%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.5%	-157,828	-0.5%	0.0%
Capital contable mayoritario	13,471,893	39.4%	11,270,914	36.9%	19.5%
Interés minoritario	228,527	0.7%	246,343	0.8%	-7.2%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	13,700,420	40.1%	11,517,257	37.8%	19.0%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	34,196,786	100.0%	30,505,412	100.0%	12.1%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS COMPARACIÓN ENTRE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2009 Y EL CUARTO TRIMESTRE DE 2008

(Miles de pesos)	4T'09		4T'08		Variación 09 / 08
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,266,066	73.4%	4,697,289	75.0%	-9.2%
Ingresos por vivienda media	1,388,678	23.9%	1,539,174	24.6%	-9.8%
Otros ingresos	156,771	2.7%	28,475	0.5%	450.6%
TOTAL INGRESOS	5,811,515	100.0%	6,264,938	100.0%	-7.2%
Costo	3,828,775	65.9%	4,059,575	64.8%	-5.7%
Capitalización del RIF	58,378	1.0%	745,041	11.9%	-92.2%
TOTAL COSTOS	3,887,153	66.9%	4,804,615	76.7%	-19.1%
UTILIDAD BRUTA	1,924,362	33.1%	1,460,323	23.3%	31.8%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	725,247	12.5%	912,460	14.6%	-20.5%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.4%	22,764	0.4%	0.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	748,011	12.9%	935,223	14.9%	-20.0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,176,351	20.2%	525,099	8.4%	124.0%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	60,815	1.0%	-132,895	-2.1%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	109,251	1.9%	-3,246	-0.1%	-
Ingresos por intereses	-47,392	-0.8%	-40,421	-0.6%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	-2,344	0.0%	354,987	5.7%	-
	59,515	1.0%	311,320	5.0%	-80.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,177,651	20.3%	80,884	1.3%	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	397,575	6.8%	89,568	1.4%	343.9%
UTILIDAD NETA	780,076	13.4%	-8,684	-0.1%	-
INTERÉS MAYORITARIO	841,142	14.5%	5,871	0.1%	-
INTERÉS MINORITARIO	-61,066	-1.1%	-14,555	-0.2%	-
UTILIDAD NETA	841,142	14.5%	5,871	0.1%	-
Utilidad por acción	2.51	0.0%	0.02	0.0%	-
UAFIDA Ajustada	1,412,270	24.3%	1,327,811	21.2%	6.4%

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

(Miles de pesos)	2009		2008		Variación 09 / 08
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	14,980,545	77.1%	14,411,232	76.5%	4.0%
Ingresos por vivienda media	4,210,003	21.7%	4,339,203	23.0%	-3.0%
Otros ingresos	227,803	1.2%	100,061	0.5%	127.7%
TOTAL INGRESOS	19,418,351	100.0%	18,850,496	100.0%	3.0%
Costo	12,992,343	66.9%	12,496,550	66.3%	4.0%
Capitalización del RIF	642,999	3.3%	976,707	5.2%	-34.2%
TOTAL COSTOS	13,635,342	70.2%	13,473,257	71.5%	1.2%
UTILIDAD BRUTA	5,783,009	29.8%	5,377,239	28.5%	7.5%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	2,337,225	12.0%	2,286,592	12.1%	2.2%
Amortización de la Marca Beta	91,054	0.5%	91,054	0.5%	0.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	2,428,279	12.5%	2,377,646	12.6%	2.1%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	3,354,729	17.3%	2,999,593	15.9%	11.8%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	66,298	0.3%	-109,926	-0.6%	-160.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	390,452	2.0%	237,033	1.3%	64.7%
Ingresos por intereses	-184,140	-0.9%	-157,351	-0.8%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	1,743	0.0%	478,803	2.5%	-99.6%
	208,054	1.1%	558,485	3.0%	-62.7%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	3,212,972	16.5%	2,331,182	12.4%	37.8%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	996,021	5.1%	712,175	3.8%	39.9%
UTILIDAD NETA	2,216,951	11.4%	1,619,007	8.6%	36.9%
INTERÉS MAYORITARIO	2,234,767	11.5%	1,580,876	8.4%	41.4%
INTERÉS MINORITARIO	-17,816	-0.1%	38,131	0.2%	-
UTILIDAD NETA	2,234,767	11.5%	1,580,876	8.4%	41.4%
Utilidad por acción	6.68		4.72		41.4%
UAFIDA Ajustada	4,526,481	23.3%	4,351,922	23.1%	4.0%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2009 Y 2008

(Miles de pesos)

	2009	2008
Utilidad neta	2,234,767	1,580,876
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	371,402	394,495
Interes minoritario	(17,816)	38,131
Amortización de la Marca Beta	91,054	91,054
Ingreso por impuestos diferidos	996,021	570,606
	<u>3,675,428</u>	<u>2,675,162</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(1,263,808)	(4,233,156)
Inventarios (c/terreno)	(844,942)	(2,878,188)
Cuentas por pagar	(2,847,316)	(448,257)
Otros A&P, neto	1,073,763	213,035
Cambios en activos operativos y pasivos	<u>(3,882,303)</u>	<u>(7,346,567)</u>
Flujo operativo de caja	(206,875)	(4,671,405)
Inversiones en activos	(95,046)	(558,910)
Flujo de efectivo libre	(301,920)	(5,230,315)
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	2,285,152	4,133,855
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,983,231	(1,096,460)
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>3,251,416</u>	<u>1,266,464</u>