

Julio. 21 . 2008



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2008



RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2008

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma
DIRECTOR DE RELACION CON INVERSIONISTAS
+ 5266.7758.5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Vania Fueyo
GERENTE DE RELACION CON INVERSIONISTAS
+ 5266.7758.5800
vfueyo@homex.com.mx

Homex, Reporta Sólido Crecimiento en Ingresos de 19.5% alcanzando un Margen Neto de 16.5%

Culiacán, México, 21 de Julio de 2008 – Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”)[NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy Los resultados del segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2008^[1].

Nuevos Principios de Contabilidad en México para 2008:

Derivado de que las Compañías en México ya no continúan aplicando los Principios de Contabilidad Inflacionaria (Boletín B-10), la información financiera del segundo trimestre de 2008 son presentados sin ajustes de inflación mientras que los resultados del segundo trimestre de 2007 son presentados con ajustes de inflación al 31 de diciembre de 2007. Por lo tanto los resultados de los dos períodos trimestrales no son directamente comparables.

“Nuevamente, Homex ha demostrado su fortaleza y liderazgo en la industria de vivienda en México al reportar sólidos resultados en ingresos y una mejora continua en márgenes,” Gerardo de Nicolás, Director General de la Compañía comentó. “Durante este trimestre, dimos otro importante paso en nuestra estrategia de expansión a través del inicio de operaciones en la ciudad de Saltillo. Así mismo continuamos con el programa de implementación de nuestra nueva tecnología de construcción de moldes de aluminio en nueve nuevas ciudades en proyectos de interés social y vivienda media. Los fundamentales de la industria de vivienda en México continúan siendo sólidos y seguimos confiados que a través de nuestra estrategia de expansión, Homex continuará incrementando su participación de mercado al mismo tiempo que mejorando sus eficiencias operativas durante este año y en el largo plazo.”

El señor de Nicolás reiteró la guía previamente anunciada para 2008 esperando un crecimiento en ingresos en el rango de 16 – 18 por ciento en términos reales y un margen UAFIDA en el rango de 24 a 25 por ciento.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a los recientes aplicables principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA): “NIF B-10”. Las cifras del segundo trimestre del 2008 son presentadas sin ajustes de inflación, mientras que las cifras del segundo trimestre de 2007 son presentadas con ajuste de inflación al 31 de diciembre de 2007. El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La Información financiera del segundo trimestre 2008 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 19.5% en el segundo trimestre de 2008, al ascender a \$4,381 millones, en comparación con \$3,666 millones en el segundo trimestre de 2007.
- La utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) reportada durante el trimestre fue de \$1,052 millones, lo que representa un incremento de 20.3% en relación con los \$875 millones registrados en el segundo trimestre de 2007.
- El margen UAFIDA creció 15 puntos base en el segundo trimestre de 2008, a 24.0%, frente a 23.9% en el mismo período de 2007.
- La utilidad neta aumentó 67.9% en el segundo trimestre de 2008 al ascender a \$722 millones en comparación con \$430 millones en el segundo trimestre de 2007.
- La utilidad por acción para el período del segundo trimestre de 2008 fue \$2.16 comparado con \$1.28 en el período comparable del año anterior.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN						
	SEIS MESES					
Miles de pesos	2T'08 ^(a)	2T'07	% Var.	2008	2007	% Var.
Volumen (viviendas)	13,426	12,289	9.3%	24,077	22,050	9.2%
Ingresos	\$4,381,085	\$3,665,851	19.5%	\$7,862,452	\$6,598,372	19.2%
Utilidad Bruta	\$1,418,840	\$1,162,437	22.1%	\$2,514,233	\$2,095,655	20.0%
Utilidad de Operación	\$926,871	\$798,743	16.0%	\$1,629,235	\$1,440,063	13.1%
Gastos de intereses, neto	\$32,631	\$91,033	-64.2%	\$60,118	\$171,844	-65.0%
Utilidad neta	\$722,295	\$430,184	67.9%	\$1,226,622	\$896,997	36.7%
UAFIDA ^(b)	\$1,051,983	\$874,797	20.3%	\$1,897,025	\$1,729,538	9.7%
Margen Bruto	32.4%	31.7%		32.0%	31.8%	
Margen de Operación	21.2%	21.8%		20.7%	21.8%	
Margen UAFIDA	24.0%	23.9%		24.1%	26.2%	
Utilidad por acción	2.16	1.28		3.66	2.67	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(c)	1.26	0.75		2.13	1.56	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	335.9		334.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				54.8%	39.4%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				197	142	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				369	379	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				63	63	

- a) Como resultado de la eliminación de la contabilidad inflacionaria en México efectiva al 31 de diciembre de 2007, los resultados del segundo trimestre de 2007 y 2008 no son directamente comparables.
- b) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta, gasto por reparto de utilidades a los empleados y capitalización de intereses. Véase Estados Financieros /UAFIDA, donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el segundo trimestre de 2008 y 2007.
- c) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.30 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 30 de junio de 2008, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana.

Volumen de Ventas. Durante el trimestre, el volumen de ventas ascendió a 13,426 viviendas, de las cuales 12,238 correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 91.2% del volumen total de ventas. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de todas las fuentes, particularmente del INFONAVIT, contribuyó al mayor volumen de ventas de vivienda de interés social. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 1,188 unidades, lo que significa 8.8% del volumen de las ventas totales

VOLUMEN						
	2T'08	2T'07	Variación 2T08 / 2T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08/07
Vivienda de interés social	12,238	11,250	8.8%	21,941	20,146	8.9%
Vivienda media	1,188	1,039	14.3%	2,136	1,904	12.2%
Volumen total	13,426	12,289	9.3%	24,077	22,050	9.2%

Durante el segundo trimestre, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$324,000, lo que refleja un incremento de 9.4% en relación con el segundo trimestre de 2007. El resultado obedece principalmente a una mejor oferta de producto en el segmento de interés social, lo que dio como resultado un aumento de 10.4% en el precio promedio durante el período, así como al aumento de 2.8% en el precio promedio del segmento de vivienda media.

PRECIO PROMEDIO	RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO*							
	2T'08	2T'07	Variación 2T08 / 2T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08 / 07	Bajo	Alto
(Miles de pesos)								
Vivienda de interés social	\$276	\$250	10.4%	\$276	\$250	10.4%	\$185	\$600
Vivienda media	\$820	\$798	2.8%	\$820	\$785	4.4%	\$601	\$2,100
Precio promedio para todas las viviendas	\$324	\$296	9.4%	\$327	\$299	9.1%		
Precio promedio ponderado para todas las viviendas	\$398	\$375	6.2%	\$398	\$373	6.8%		

Financiamiento Hipotecario. Al 30 de junio de 2008, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT, las tres principales Sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Durante el segundo trimestre de 2008, el INFONAVIT representó 80.9% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO								
Número de créditos hipotecarios								
Fuente de financiamiento	2T'08	% del Total	2T'07	% del Total	2008 ACUM	% del Total	2007 ACUM	% del Total
INFONAVIT	10,862	80.9%	9,413	76.6%	19,703	81.8%	16,840	76.4%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	819	6.1%	1,893	15.4%	2,001	8.3%	3,407	15.5%
FOVISSSTE	1,745	13.0%	983	8.0%	2,373	9.9%	1,803	8.2%
Total	13,426	100.0%	12,289	100.0%	24,077	100.0%	22,050	100.0%

Expansión Geográfica. Durante el trimestre la Compañía inició un nuevo proyecto de interés social en la ciudad de Saltillo. La Compañía así mismo continuó consolidando sus operaciones en ciudades existentes y lanzó tres nuevos desarrollos de interés social en las ciudades de: Culiacán, Torreón y Mexicali, y cuatro nuevos desarrollos de vivienda media en las ciudades de: Acapulco, León, Monterrey y Tijuana. Adicionalmente siete fases en desarrollos de interés social y dos fases en desarrollos de vivienda media fueron iniciadas en comunidades existentes.

Homex continuó con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medianas y, al mismo tiempo, de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país durante el trimestre.

Homex es uno de los desarrolladores de vivienda líderes en los cuatro mercados más importantes del país: Área Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Además, continúa ocupando una posición de liderazgo en las otras 30 ciudades donde opera la Compañía.



RESULTADOS FINANCIEROS

Los **ingresos** se incrementaron 19.5% en el segundo trimestre de 2008, al ascender a \$4,381 millones, en comparación con \$3,666 millones en el mismo período de 2007. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el segundo trimestre de 2008 aumentaron 19.5%, lo que se debió en parte a un mayor volumen de ventas en el segmento de interés social así como un incremento en el precio promedio en ambos segmentos. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron 20.1% durante el segundo trimestre 2008, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media registraron un sólido crecimiento de 17.6%. Como porcentaje de los ingresos, el segmento de interés social creció a 77.1% en el segundo trimestre de 2008. Otros ingresos, los que se refieren principalmente a la venta a terceros de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto se incrementaron 21.8%.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos)	2T'08	2T'07	Variación 2T08 / 2T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08/07
Vivienda de interés social	\$3,377,817	\$2,813,280	20.1%	\$6,055,874	\$5,038,228	20.2%
Vivienda media	\$974,139	\$828,647	17.6%	\$1,751,499	\$1,495,442	17.1%
Total ingresos viviendas	\$4,351,956	\$3,641,927	19.5%	\$7,807,373	\$6,533,670	19.5%
Otros ingresos	\$29,129	\$23,924	21.8%	\$55,079	\$64,702	-14.9%
Total ingresos	\$4,381,085	\$3,665,851	19.5%	\$7,862,452	\$6,598,372	19.2%

Utilidad Bruta. Para el trimestre, la utilidad bruta se incrementó 22.1%, a \$1,419 millones en comparación con \$1,162 millones en el mismo trimestre de 2007. Homex generó un margen bruto de 32.4% en el segundo trimestre de 2008, lo que representa una mejora de 68 puntos porcentuales comparado con 31.7% en el mismo período del año anterior. La mejora en el margen es principalmente derivada por eficiencias generadas por la implementación de nuestra nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio.

Gastos de Administración y Ventas. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el segundo trimestre de 2008 se incrementaron a 11.2% comparado con 9.9% en el mismo período de 2007. Al compararse con el resultado del primer trimestre de 2008, los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron 10 puntos base. El incremento en el rubro de gastos de administración y ventas durante el trimestre resulta principalmente de nuestros programas de expansión y el desarrollo de nuestra división de turismo la cual se estima que generé ingresos en el primer trimestre de 2009.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA										
(Miles de pesos)	2T08	% del Total	2T07	% del Total	Variación 08 / 07	2008 ACUM	% del Total	2007 ACUM	% del Total	Variación 08 / 07
Gastos de Administración y venta	\$469,204	10.7%	\$340,350	9.3%	37.9%	\$839,471	10.7%	\$608,778	9.2%	37.9%
Amortización de marca Beta	22,764	0.5%	23,344	0.6%	-2.5%	45,527	0.6%	46,814	0.7%	-2.7%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$491,968	11.2%	\$363,694	9.9%	35.3%	\$884,998	11.3%	\$655,592	9.9%	35.0%

Utilidad de Operación. En el segundo trimestre de 2008 se incrementó 16.0%, al sumar \$927 millones, en comparación con \$799 millones en el mismo período de 2007. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzó 21.2% en el segundo trimestre de 2008, contra 21.8% en el segundo trimestre del año previo. La reducción marginal es principalmente derivada por los costos y gastos adicionales incurridos en las nuevas oficinas de la división de turismo de la Compañía así como los gastos iniciales de los nuevos desarrollos lanzados durante el primer y segundo trimestre de 2008.

Otros Ingresos (Gastos). En el segundo trimestre de 2008, la Compañía registró otros ingresos por \$14 millones, en comparación con otros ingresos por \$3 millones en el mismo período de 2007. Otros ingresos son principalmente generados por los ingresos por venta de materiales de construcción a terceros.

El Costo Integral de Financiamiento registró una ganancia por \$96 millones en el segundo trimestre de 2008 en comparación con un costo de \$128 millones en el mismo período del año anterior. El resultado refleja principalmente la apreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense lo cual se refleja en los cambios netos de la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera. Así mismo, el resultado refleja la aplicación de los nuevos Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en México bajo el boletín D-6 el cual requiere que la Compañía capitalice ciertos intereses previamente registrados en el costo de cada período.

Como porcentaje de los ingresos, la ganancia en el costo integral de financiamiento fue 2.2% en el segundo trimestre de 2008.

Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto se redujo a \$33 millones en el segundo trimestre de 2008 comparado con \$91 millones en el segundo trimestre de 2007 principalmente derivado de la capitalización de intereses que anteriormente se contabilizaban en el costo de cada período. En el segundo trimestre de 2008 capitalizamos \$33 millones de intereses en el costo e inventario.
- b) La Compañía reportó una posición monetaria de \$0, en el segundo trimestre de 2008, como resultado del cumplimiento de los nuevos Principios Contables Generalmente aceptados en México los cuales indican el no continuar aplicando contabilidad inflacionaria, al no reconocer el efecto del boletín B-10.
- c) La ganancia cambiaria en el segundo trimestre de 2008 ascendió a \$129 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$35 millones en el segundo trimestre de 2007, el resultado se derivó principalmente de la apreciación cambiaria de 3.5% del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense lo cual se refleja en los cambios netos de la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

El cambio en la posición monetaria y la ganancia cambiaria son partidas no monetarias.

La Utilidad Neta durante el segundo trimestre de 2008 se incrementó 67.9% a \$722 millones, comparado con los \$430 millones reportados en el mismo período de 2007. El aumento en la utilidad neta refleja los factores discutidos anteriormente.

La utilidad por acción para el segundo trimestre de 2008 fue de \$2.16, frente a \$1.28 en el segundo trimestre de 2007.

El Margen UAFIDA, mejoró a 24.0% en el segundo trimestre de 2008 con respecto a 23.9% reportado en el mismo período del año anterior, lo que obedeció primordialmente a un nivel de ventas más alto.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el segundo trimestre de 2008 y el segundo trimestre de 2007.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	2T08	2T07
Utilidad (pérdida) neta	\$722,295	\$430,184
Depreciación	\$75,404	\$49,375
Capitalización de intereses	\$13,351	\$0
Marca Beta	\$22,764	\$23,344
Costo integral de financiamiento neto	-\$96,183	\$128,179
Gasto por impuesto sobre la renta	\$290,261	\$206,416
Interés minoritario	\$24,091	\$37,299
UAFIDA	\$1,051,983	\$874,797

Reserva Territorial. Al 30 de junio de 2008, la reserva territorial de Homex era de 71 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale aproximadamente a 347,855 viviendas, de las cuales 318,960 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social y 28,895 en el segmento de vivienda media y residencial.

Al 30 de junio de 2008 Homex mantiene aproximadamente cinco años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Adicionalmente Homex mantiene aproximadamente dos años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra.

Liquidez. El 30 de Junio de 2008, Homex contrató una nueva línea de crédito denominada en pesos por un monto equivalente a US\$200 millones con Banco Inbursa, S.A., uno de los bancos líderes en México. La línea de crédito por cinco años, con un solo pago de principal al vencimiento, devenga una tasa de interés anual de TIIE (la tasa de interés de referencia en México) más 1.35% pagadera trimestralmente. La Compañía pretende utilizar los recursos de esta línea de crédito para adquisiciones de tierra que mejoren su estrategia fiscal, así como en inversiones para desarrollos de vivienda vertical y condominios y en los nuevos desarrollos de turismo recientemente lanzados. Al 30 de Junio de 2008, Homex utilizó Ps.800 millones de esta línea de crédito.

Como resultado, el plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 4.4 años. Al 30 de junio de 2008, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$2,878 millones. La razón deuda a capital total fue de 31.3%, en tanto que la cobertura de intereses fue de 32.2x. Sin considerar el boletín D-6, la razón de UAFIDA a gasto de intereses netos hubiera sido 8.4x en el segundo trimestre de 2008. Durante el segundo trimestre de 2008, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de terrenos, inversiones en activos, servicio de deuda y requerimientos de capital de trabajo, mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones, las líneas de crédito, capital de trabajo y el efectivo disponible.

- Deuda neta: \$2,878 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.76x.
- Razón deuda neta a capital total: 31.3%

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Acumulado a	
(Miles de pesos)	jun-08	jun-07
Utilidad (pérdida) neta	\$1,226,622	\$896,997
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$726,338	583,067
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-3,169,250	-1,440,681
Inversiones en activos	-228,882	-308,050
Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos	-\$1,445,172	-\$268,666

Cuentas por Cobrar. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 54.8% de los ingresos durante el período de seis meses concluido al 30 de junio de 2008, lo que representó un incremento respecto al 39.4% reportado en junio de 2007, calculado para el período de doce meses concluidos el 30 de junio de 2007.

Los días de cuentas por cobrar al final del período, calculados al 30 de junio de 2008, fueron 197 días, en comparación con 142 días al 30 de junio de 2007. El incremento año con año registrado en las cuentas por cobrar obedece principalmente a un proceso de cobranza interno más largo, un incremento en nuestros tiempos de cobranza derivado del cambio de fuente de financiamiento de sofoles a banca múltiple, así como al incremento en número de proyectos en el segmento de vivienda media y proyectos verticales.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	2T'08	2T'07
Días de inventario con tierra	369	379
Rotación de cuentas por cobrar (días)	197	142
Rotación de cuentas por pagar (días)	206	208
Total del ciclo de capital de trabajo	360	313

Guía Financiera para 2008. La Compañía confirmó las perspectivas para 2008, publicadas en diciembre de 2007:

GUIA FINANCIERA 2008	
	Guía 2008
Crecimiento en Ingresos	16.0% a 18.0%
Margen UAFIDA (%)	24.0% a 25.0%

ACONTECIMIENTOS RELEVANTES RECIENTES

Homex presenta opción única de personalización para sus viviendas de interés social y vivienda media

El 26 de junio de 2008 Homex presentó una opción única para personalizar sus viviendas de interés social y vivienda media. La Compañía ofrece a sus clientes una gama de opciones en diversos acabados de interiores y exteriores para personalizar sus viviendas.

Además de incrementar el valor de la vivienda, también permite a los clientes tener un solo contacto para soporte, garantía y respaldo, el cual es siempre otorgado por la Compañía. Adicionalmente el costo por personalizar una nueva vivienda será incluido en la mensualidad de cualquier línea de crédito hipotecario (INFONAVIT, FOVISSSTE, y banca múltiple) por lo que los clientes de vivienda social y vivienda media pagarán mensualmente el costo adicional de personalización, sin necesidad de comprometer su liquidez.

Inicia Homex Operaciones en Saltillo a través del desarrollo de un Nuevo Proyecto para Viviendas de Interés Social

El 21 de Mayo de 2008, Homex anunció el inicio de operaciones en la ciudad de Saltillo, Coahuila. El proyecto de la Compañía consistirá de 1,070 viviendas de interés social con un precio promedio en el rango de \$245 mil a \$310 mil pesos. El proyecto será construido sobre 22 hectáreas dando hogar a más de 1,000 familias. Con el inicio de operaciones en esta ciudad Homex incrementa su presencia a 34 ciudades en México.

Inversiones Internacionales y Estrategia de Expansión

Durante el segundo trimestre de 2008, la Compañía constituyó Homex India a través de una asociación con Daksh Builders and Developers Pvt. Ltd. Homex India pretende establecer su primer proyecto piloto de viviendas de interés medio bajo al norte de India durante el año en curso. Homex india ha aportado US\$1.4 millones bajo este contrato de asociación y la inversión estimada para lo que resta del año es de aproximadamente US\$3 millones.

Homex pretende continuar explorando, bajo proyectos pilotos, otras oportunidades de expansión internacional en mercados altamente poblados y desatendidos en el mundo.

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 adjuntan los estados de resultados financieros consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. para los períodos de tres meses concluidos el 30 de junio de 2008 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los períodos de tres meses concluidos el 30 de junio de 2008 y el 30 de junio de 2007, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 30 de junio de 2008 y al 30 de junio de 2007.

Teleconferencia sobre resultados del segundo trimestre de 2008.

- FECHA:** Martes 22 de Julio, 2008
- HORA:** 9:00 AM Centro (Ciudad de México)
10:00 AM Este (Nueva York)
- PARTICIPANTES:** Gerardo de Nicolás, Director General de la Compañía
Alan Castellanos, Director General Adjunto de Planeación y Finanzas
Carlos J. Moctezuma, Director, Relaciones con Inversionistas
- MARCAR AL:** Internacional: 913-312-0700
U.S.: 888-710-3981
Contraseña: 8423994

Favor de marcar 10 minutos antes del inicio programado de la conferencia y solicitar la llamada de Homex.

PREREGISTRO: Los participantes se podrán preregistrar para la tele conferencia en la siguiente dirección: https://ww4.premconf.com/websvp/register?conf_id=8423994, o por teléfono marcando al 719-457-2550, donde se les otorgará un código de acceso, mismo que podrán utilizar el día de la tele conferencia para ser conectados directamente a la llamada.

REPRODUCCIÓN: 719-457-0820, estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine, el código de acceso para la reproducción es: 8423994. Así mismo estará disponible vía webcast en nuestro sitio: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

Una copia del comunicado de resultados le será enviado vía correo electrónico al cierre del mercado el día 21 de Julio de 2008. Así mismo estará disponible en el sitio de RI de la Compañía. <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

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

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN JUNIO 30, 2008 Y JUNIO 30, 2007

(Miles de pesos)	Jun-08		Jun-07		Variación 08 / 07
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	2,180,312	8.1%	2,136,750	10.2%	2.0%
Cuentas por cobrar, neto	9,581,817	35.8%	5,724,383	27.2%	67.4%
Inventarios	12,181,750	45.5%	10,444,703	49.7%	16.6%
Otros activos circulantes	254,914	1.0%	357,840	1.7%	-28.8%
Total del activo circulante	24,198,793	90.4%	18,663,677	88.7%	29.7%
Propiedad y equipo, neto	1,238,866	4.6%	890,958	4.2%	39.0%
Crédito mercantil	731,861	2.7%	731,861	3.5%	0.0%
Otros activos	608,564	2.3%	744,660	3.5%	-18.3%
TOTAL	26,778,084	100.0%	21,031,155	100.0%	27.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	1,134,744	4.2%	276,190	1.3%	310.9%
Cuentas por pagar	6,804,809	25.4%	5,725,457	27.2%	18.9%
Anticipos de clientes	241,365	0.9%	324,857	1.5%	-25.7%
Impuestos por pagar	123,496	0.5%	235,266	1.1%	-47.5%
Total del pasivo circulante	8,304,414		6,561,770		26.6%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,923,503	14.7%	3,415,063	16.2%	14.9%
Obligaciones Laborales	103,063	0.4%	53,167	0.3%	93.8%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	3,344,452	12.5%	2,483,000	11.8%	34.7%
Total del pasivo	15,675,432	58.5%	12,513,000	59.5%	25.3%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	2.0%	528,011	2.5%	0.0%
Capital adicional pagado	3,180,881	11.9%	3,280,223	15.6%	-3.0%
Ingresos retenidos	6,965,647	26.0%	4,403,324	20.9%	58.2%
Excedente en la actualización del capital contable	340,559	1.3%	332,713	1.6%	2.4%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-157,827	-0.6%	-158,196	-0.8%	-0.2%
Capital contable mayoritario	10,857,271	40.5%	8,386,075	39.9%	29.5%
Interés minoritario	245,382	0.9%	132,080	0.6%	85.8%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	11,102,653	41.5%	8,518,155	40.5%	30.3%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	26,778,084	100.0%	21,031,155	100.0%	27.3%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2008 Y EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2007

(Miles de pesos)	2T'08		2T'07		Variación 08 / 07
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	3,377,817	77.1%	2,813,280	76.7%	20.1%
Ingresos por vivienda media	974,139	22.2%	828,647	22.6%	17.6%
Otros ingresos	29,129	0.7%	23,924	0.7%	21.8%
TOTAL INGRESOS	4,381,085	100.0%	3,665,851	100.0%	19.5%
TOTAL COSTOS	2,962,245	67.6%	2,503,414	68.3%	18.3%
UTILIDAD BRUTA	1,418,840	32.4%	1,162,437	31.7%	22.1%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	469,204	10.7%	340,350	9.3%	37.9%
Amortización de la Marca Beta	22,764	0.5%	23,344	0.6%	-2.5%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	491,968	11.2%	363,694	9.9%	35.3%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	926,871	21.2%	798,743	21.8%	16.0%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	13,593	0.3%	3,335	0.1%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	79,619	1.8%	119,637	3.3%	-33.4%
Ingresos por intereses	-46,988	-1.1%	-28,604	-0.8%	-
Utilidad (pérdida) cambiaria	-128,814	-2.9%	34,799	0.9%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	2,347	0.1%	-100.0%
	-96,183	-2.2%	128,179	3.5%	-175.0%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,036,647	23.7%	673,899	18.4%	53.8%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	290,261	6.6%	206,416	5.6%	40.6%
UTILIDAD NETA	746,386	17.0%	467,484	12.8%	59.7%
INTERÉS MAYORITARIO	722,295	16.5%	430,184	11.7%	67.9%
INTERÉS MINORITARIO	24,091	0.5%	37,299	1.0%	-35.4%
UTILIDAD NETA	722,295	16.5%	430,184	11.7%	67.9%
Utilidad por acción	2.16	0.0%	1.28	0.0%	68.4%
UAFIDA	1,051,983	24.0%	874,797	23.9%	20.3%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE SEIS MESES DE 2008 Y SEIS MESES DE 2007

(Miles de pesos)	2008 ACUM		2007 ACUM		Variación 08 / 07
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	6,055,874	77.0%	5,038,228	76.4%	20.2%
Ingresos por vivienda media	1,751,499	22.3%	1,495,442	22.7%	17.1%
Otros ingresos	55,079	0.7%	64,702	1.0%	-14.9%
TOTAL INGRESOS	7,862,452	100.0%	6,598,372	100.0%	19.2%
TOTAL COSTOS	5,348,219	68.0%	4,502,717	68.2%	18.8%
UTILIDAD BRUTA	2,514,233	32.0%	2,095,655	31.8%	20.0%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	839,471	10.7%	608,778	9.2%	37.9%
Amortización de la Marca Beta	45,527	0.6%	46,814	0.7%	-2.7%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	884,998	11.3%	655,592	9.9%	35.0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,629,235	20.7%	1,440,063	21.8%	13.1%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	18,362	0.2%	156,473	2.4%	-88.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	142,911	1.8%	239,545	3.6%	-40.3%
Ingresos por intereses	-82,793	-1.1%	-67,701	-1.0%	22.3%
Utilidad (pérdida) cambiaria	-174,209	-2.2%	38,169	0.6%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	39,461	0.6%	-100.0%
	-114,091	-1.5%	249,474	3.8%	-145.7%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,761,688	22.4%	1,347,063	20.4%	30.8%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	490,473	6.2%	408,861	6.2%	20.0%
UTILIDAD NETA	1,271,215	16.2%	938,202	14.2%	35.5%
INTERÉS MAYORITARIO	1,226,622	15.6%	896,997	13.6%	36.7%
INTERÉS MINORITARIO	44,593	0.6%	41,205	0.6%	8.2%
UTILIDAD NETA	1,226,622	15.6%	896,997	13.6%	36.7%
Utilidad por acción	3.66		2.67		37.2%
UAFIDA	1,897,025	24.1%	1,729,538	26.2%	9.7%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL
30 DE JUNIO DE 2008 Y 2007**

(Miles de pesos)

	ACUM 2008	ACUM 2007
Utilidad Neta	1,226,622	896,997
Partidas que no requirieron la utilización de recursos		
Depreciación	145,745	86,187
Interes Minoritario	44,593	41,205
Amortización de la Marca Beta	45,527	46,814
Obligaciones Laborales	-	-
Ingreso por Impuestos diferidos	490,473	408,861
	1,952,960	1,480,064
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por Cobrar	(1,797,119)	(233,688)
Inventarios (c/tierra)	(698,637)	(1,051,678)
Cuentas por pagar	(399,167)	119,064
Otros A&P, neto (1)	(274,326)	(274,378)
Cambios en activos operativos y pasivos	(3,169,250)	(1,440,681)
Flujo Operativo de Caja	(1,216,290)	39,384
Inversiones en Activos	(228,882)	(308,050)
Flujo de efectivo libre	(1,445,172)	(268,666)
Recursos netos utilizados en actividades de inversión	1,262,560	(13,871)
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	(182,612)	(282,537)
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	2,362,924	2,419,286
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	2,180,312	2,136,749

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros