

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2011

Mayo . 02 . 2011

Nuestra **Evolución** nos hace más fuertes





RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2011

•CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

Homex Reporta Sólido Crecimiento de 14.1 por ciento en Ingresos durante el 1T 2011

Culiacán México, 2 de Mayo, 2011 – Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del primer trimestre concluido el 31 de Marzo de 2011¹.

Principales resultados

- Los ingresos totales incrementaron 14.1 por ciento a \$4,098 millones en el primer trimestre de 2011 en comparación con \$3,593 millones en el mismo periodo en 2010.
- El margen bruto para el trimestre fue de 28.5 por ciento comparado con 21.8 por ciento durante el primer trimestre de 2010. En el 1T11 el margen bruto sin considerar la aplicación de la INIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” (pro-forma) incrementó 53 puntos base a 33.3 por ciento comparado con 32.8 por ciento durante el mismo período del año anterior, principalmente derivado por un aumento en el precio promedio en el segmento de vivienda de interés social y como resultado de eficiencias generadas por un aumento en el porcentaje de viviendas construidas con moldes de aluminio.
- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre fue de \$830.5 millones, un incremento de 3.4 por ciento de \$803.5 millones reportados en el primer trimestre de 2010. El margen UAFIDA ajustado fue de 20.3 por ciento, un decremento de 208 puntos base de 22.4 por ciento durante el primer trimestre de 2010, debido al aumento en los gastos de administración y ventas en relación con la inversión de la Compañía en sus operaciones en Brasil.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a las recientes Normas de Información Financiera (NIF): NIF B-10 “Efectos de Inflación”. Los símbolos “Ps.” y “\$” se refiere a pesos mexicanos y “US\$” se refiere a dólares estadounidenses. Dólares estadounidenses en este reporte son presentados solo para conveniencia del lector, usando un tipo de cambio de 11.9219 pesos por 1 dólar. La información financiera del primer trimestre del 2011 y 2010 no esta 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 los resultados del primer trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó:

“Estamos satisfechos con nuestros resultados del primer trimestre, ya que el crecimiento de nuestros ingresos de 14.1 por ciento demuestra claramente el éxito de nuestro modelo de negocio. Nuestra intención es continuar manteniendo nuestro liderazgo en la industria de la construcción de vivienda en México, concentrando fuertemente nuestras energías y recursos en este, nuestro mercado nacional. De manera importante, nuestro segmento de vivienda de interés social creció 16.4 por ciento, año a año, lo cual refleja la efectividad de nuestra estrategia para adaptar nuestra oferta de producto y mezcla a las condiciones de mercado y atender mercados desatendidos y al mismo tiempo, manteniendo una diversificación geográfica en el país.

Es también importante notar que durante el trimestre nos esforzamos en resolver nuestros retrasos en construcción y por eficientar nuestro proceso de cobranza en Brasil, donde hemos registrado los primeros ingresos por nuestros proyectos en el país. A pesar de un cambio en la administración, continuamos experimentando un gobierno dispuesto a favorecer el mercado de vivienda en Brasil lo cual nos da confianza en nuestra estrategia de negocio en el país.

Continuaremos enfocándonos estratégicamente en mejorar nuestra rentabilidad y administración del capital de trabajo, y aunque este último sigue siendo un reto, creemos que hemos tenido un buen progreso a pesar de la tendencia creciente hacia la vivienda vertical en México, lo que naturalmente provoca se alargue el proceso de cobranza. Durante el trimestre, continuamos con la restructuración de nuestras oficinas corporativas, reduciendo el personal administrativo en nuestras divisiones Mexico, Turismo e Internacional y mejorando la eficiencia en el servicio de nuestras sucursales.

A medida que el año comienza, estamos demostrando nuestra capacidad de cumplir con nuestra guía financiera en ingresos para 2011 de 13 a 16 por ciento de crecimiento. Nos sentimos bien en este aspecto. Estamos seguros de que estamos bien posicionados para mantener nuestro progreso durante todo el año en cada una de nuestras cuatro divisiones en Homex y para aprovechar al máximo las condiciones del mercado, a medida que se desarrollen”.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T'11	1T'10	% Var
Volumen (viviendas)	9,961	9,777	1.9%
Ingresos	4,098,427	3,593,446	14.1%
Costos	2,928,650	2,808,842	4.3%
Capitalización del CIF	196,941	394,701	-50.1%
Utilidad bruta	1,169,777	784,604	49.1%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	1,366,718	1,179,305	15.9%
Utilidad de operación	554,615	305,744	81.4%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	751,557	700,445	7.3%
Gastos por intereses, neto	245,889	420,652	-41.5%
Utilidad neta	257,334	187,767	37.0%
UAFIDA ajustada ^(a)	830,535	803,473	3.4%
Margen bruto	28.5%	21.8%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	33.3%	32.8%	
Margen de operación	13.5%	8.5%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	18.3%	19.5%	
Margen UAFIDA ajustado	20.3%	22.4%	
Utilidad por acción	0.77	0.56	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	0.39	0.28	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335	335	
Días de Cuentas por cobrar, fin de periodo	32	16	
Días de Rotación de inventario, fin de periodo	732	712	
Días de Rotación (sin tierra) de inventario, fin de periodo	428	332	

(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 y 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 primer trimestre de 2011 y 2010.

(b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$11.9219 por dólar al 31 de Marzo de 2011. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de marzo de 2011, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana, y en 3 ciudades localizadas en 2 estados en Brasil.

Volumen escriturado. Durante el primer trimestre de 2011, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 9,961 viviendas, un incremento de 1.9 por ciento al compararlo con el primer trimestre de 2010 principalmente como resultado de la estrategia de la Compañía de concentrarse en los nichos más rentables dentro de los segmentos de interés social y vivienda media baja. Durante el primer trimestre de 2011, las viviendas de interés social, incluyendo las viviendas escrituradas de la compañía en Brasil sumaron 9,338 o 93.7 por ciento del volumen total escriturado comparado con 9,241 o 94.5 por ciento para el mismo periodo del año anterior. El volumen de vivienda media en el primer trimestre de 2011 aumentó 16.2 por ciento a 623 viviendas de 536 viviendas durante el primer trimestre de 2010. El volumen de vivienda media representó 6.3 por ciento del volumen total escriturado durante el primer trimestre de 2011, un incremento de 77 puntos base al compararlo con 5.5 por ciento que representó el volumen de vivienda media durante el primer trimestre de 2010. La mejora año a año refleja el incremento de la disponibilidad financiera de la banca comercial y otros fondos estatales de vivienda siguiendo la reciente mejora en la economía mexicana.

VOLUMEN					
	1T'11	% del Total	1T'10	% del Total	Variación 1T11 / 1T10
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	9,338	93.7%	9,241	94.5%	1.0%
Vivienda media (> a 11 VSM*)	623	6.3%	536	5.5%	16.2%
Volumen total	9,961	100.0%	9,777	100.0%	1.9%

*Veces Salario Mínimo Anual

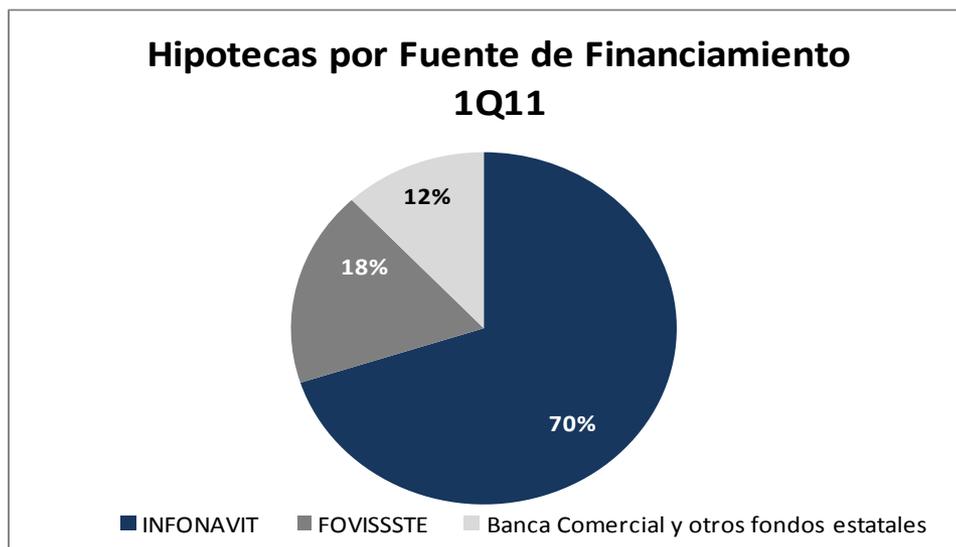
El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el primer trimestre de 2011 fue de \$406 mil, un incremento de 12.9 por ciento al compararlo con el primer trimestre de 2010. El precio promedio se incrementó principalmente por un incremento del 15.7 por ciento en el precio promedio de las operaciones de la Compañía en México en el segmento de vivienda de interés social a \$376 mil para el primer trimestre de 2011 de \$321 mil en el primer trimestre de 2010. Este aumento refleja la estrategia de la Compañía para responder activamente a la disponibilidad de hipotecas, las tendencias de la demanda y los nichos de oportunidad. El precio promedio para las viviendas en el segmento de vivienda media disminuyó 11.6 por ciento de \$1.0 millón a \$900 mil, principalmente como resultado de la estrategia de la Compañía de concentrar su oferta de producto a un precio adecuado para los programas de co-financiamiento con INFONAVIT y FOVISSSTE.

PRECIO PROMEDIO					
(Miles de pesos)	1T'11	1T'10	Variación 1T11 /	Bajo	Alto
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$372	\$321	15.7%	\$204	\$600
Vivienda media (> a 11 VSM*)	\$900	\$1,018	-11.6%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$406	\$360	12.9%		

*Veces Salario Mínimo Anual

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

Financiamiento hipotecario*. Para el primer trimestre de 2011, 70 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron a través de INFONAVIT. En una base año a año, la Compañía aumentó el número viviendas escrituradas a través de INFONAVIT en un 2.2 por ciento, dando como resultado una participación de mercado en el primer trimestre de 2011 del 5.8 por ciento, una mejora de 50 puntos base con respecto a su participación de mercado del 5.3 por ciento durante el primer trimestre de 2010. Las viviendas tituladas con FOVISSSTE representaron el 18 por ciento del total de viviendas escrituradas. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento a través de la banca comercial y otros fondos estatales de vivienda.



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

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



Resultados Financieros

Los ingresos Los ingresos incrementaron 14.1 por ciento en el primer trimestre de 2011 a \$4,098 millones de \$3,593 millones en el mismo período de 2010. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el primer trimestre de 2011 incrementaron 15.0 por ciento, derivado principalmente de un incremento en el precio promedio para todas las viviendas. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social (incluyendo ingresos por las operaciones de la Compañía en Brasil) aumentaron 17.3 por ciento durante el primer trimestre de 2011, derivado de un incremento de 15.7 por ciento en el precio promedio de las viviendas escrituradas en México comparado con el primer trimestre de 2010, como resultado de la estrategia de la Compañía en enfocarse en los nichos más rentables dentro del segmento de interés social siguiendo las tendencias hipotecarias y de demanda. El incremento fué también resultado del reconocimiento de ingresos de Brasil ya que durante el mismo periodo del año pasado la Compañía no reconoció ingresos. Los ingresos en el segmento de vivienda media incrementaron en un 2.7 por ciento derivado principalmente del incremento de 16.2 por ciento en el volumen de viviendas escrituradas en el segmento.

Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social, como porcentaje de los ingresos totales (incluyendo ingresos por las operaciones de la Compañía en Brasil) incrementaron a 85.0 por ciento en el primer trimestre de 2011 de 82.7 por ciento durante el primer trimestre de 2010. El segmento de vivienda media representó 13.7 por ciento de los ingresos totales durante el primer trimestre de 2011 comparado con 15.2 por ciento durante el mismo periodo de 2010.

Adicionalmente, otros ingresos disminuyeron a \$52.7 millones en el primer trimestre de 2011 de \$76.8 millones en el primer trimestre de 2010, la Compañía no reconoció ingresos provenientes de los contratos de servicios de construcción con el gobierno federal de México durante el primer trimestre de 2011. Durante el 1T11, otros ingresos fueron principalmente atribuidos a la venta de materiales de construcción prefabricados, como bloque y concreto.

CLASIFICACION DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T'11	% del Total	1T'10	% del Total	Variación 1T11 / 1T10
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$3,485,106	85.0%	\$2,970,794	82.7%	16.4%
Vivienda media (> a 11 VSM*)	\$560,578	13.7%	\$545,833	15.2%	2.7%
Total ingresos viviendas	\$4,045,684	98.7%	\$3,516,627	97.9%	14.3%
Otros ingresos	\$52,743	1.3%	\$76,818	2.1%	-31.3%
Total ingresos	\$4,098,427	100.0%	\$3,593,446	100.0%	14.1%

*Veces Salario Mínimo Anual

La utilidad bruta incrementó a 28.5 por ciento en el primer trimestre de 2011 de 21.8 por ciento en el mismo periodo del año anterior, como resultado de un aumento en el precio promedio en vivienda de interés social, así como a un menor costo asociado con el aumento del uso de la tecnología de moldes de aluminio de la Compañía y debido a una mayor capitalización de Costo Integral de Financiamiento (CIF) durante el mismo periodo del año pasado. De conformidad con la aplicación de la NIF D-6, la cual inició en 2007, la Compañía requiere capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria, y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es escriturado en periodos futuros.

Durante el primer trimestre de 2011, la Compañía registró una ganancia cambiaria no monetaria de \$26.0 millones, comparado con una ganancia cambiaria no monetaria de \$14.6 millones durante el mismo periodo del año anterior. Estos resultados fueron derivados principalmente por la apreciación trimestre a trimestre del peso mexicano contra el dólar estadounidense de 3.7 por ciento y 4.8 por ciento en 4T10-1T11 y 4T09- 1T10, respectivamente. El gasto por intereses capitalizados fue de \$221.2 millones durante el primer trimestre de 2011 comparado con \$416.5 millones en el primer trimestre de 2010. El incremento en la capitalización de intereses aplicado al costo de ventas durante 1T10 es derivado por un mayor reconocimiento de los gastos de intereses capitalizados en años previos.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen bruto de Homex para el trimestre fue de 33.3 por ciento comparado con 32.8 por ciento durante el mismo periodo del año previo. El aumento en el margen durante el trimestre reciente es principalmente resultado del aumento en el precio promedio de las viviendas de interés social para familias que ganan entre 2 a 11 salarios mínimos así como de eficiencias generadas por un aumento en el porcentaje de viviendas construidas con moldes de aluminio.

Miles de Pesos	CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	
	1T'11	1T'10
INVENTARIO		
Pérdida cambiaria (ganancia)	-\$127,171	-\$17,905
Gastos por intereses	\$1,080,096	\$509,012
Efecto acumulado de inflación	\$8,612	-\$8,696
Total	\$961,537	\$482,411
COSTO DE VENTA		
Pérdida cambiaria (ganancia)	-\$26,047	-\$14,649
Gastos por intereses	\$221,225	\$416,465
Efecto acumulado de inflación	\$1,764	-\$7,115
Total	\$196,941	\$394,701

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos para el primer trimestre de 2011 incrementaron 168 pb a 15.0 por ciento de 13.3 por ciento para el primer trimestre de 2010. El incremento en los gastos de administración y ventas fue principalmente resultado de los gastos generados por las operaciones en Brasil, donde los ingresos reconocidos aún no compensan los gastos de las operaciones en el país. La Compañía tiene tres proyectos operando en el país y para el año 2011 la contribución esperada de la división es de aproximadamente entre 6 a 8 por ciento de los ingresos totales. Al mismo tiempo, y en menor medida, ya que la división se ha reestructurado, los gastos de administración y ventas incrementaron como resultado de los gastos generados de la división turismo. Positivamente, los gastos de administración y ventas como porcentaje de las ventas totales disminuyeron 210 pb de 17.1 por ciento durante el 4T10, reflejando la estrategia de Homex de reestructurar sus oficinas corporativas, reduciendo su personal administrativo en sus divisiones México, Turismo e Internacional. A través de esta reestructuración Homex espera no solo reducir sus gastos de nómina, sino además proveer de un servicio más eficiente a las sucursales Homex.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	1T'11	% del Total	1T'10	% del Total	Variación 11 / 10
Gastos de administración y venta	\$615,161	15.0%	\$456,097	12.7%	34.9%
Amortización de la Marca Beta	0	0.0%	\$22,764	0.6%	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$615,161	15.0%	\$478,860	13.3%	28.5%

Utilidad de Operación. Durante el primer trimestre de 2011, la utilidad de operación incrementó 81.4 por ciento a \$554.6 millones de \$305.7 millones durante el mismo periodo de 2010, derivado de una menor capitalización del CIF durante el 1T11 comparado con el 1T10 (consulte utilidad bruta). La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue 13.5 por ciento en el primer trimestre de 2011 comparado con 8.5 por ciento durante el primer trimestre de 2010. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2010 y 2011) el margen operativo de Homex para el primer trimestre de 2011 fue 18.3 por ciento comparado con 19.5 por ciento durante el mismo periodo del año anterior derivado por un aumento de los gastos de administración y ventas año a año. En una comparación trimestral, el margen operativo de Homex mejoró 94 pb comparado con 17.4 por ciento registrado durante el 4T10.

Costo integral de financiamiento (CIF) durante el primer trimestre de 2011 fue de \$111.3 millones comparado con \$23.8 millones durante el primer trimestre de 2010. El aumento en el costo de financiamiento durante el primer trimestre de 2011 refleja i) aumento en el reconocimiento de gastos de interés el cual durante el mismo periodo del año pasado fue mayormente reconocido como interés capitalizado, y ii) el reconocimiento de una pérdida cambiaria de \$86.6 millones durante el primer trimestre de 2011 contra una pérdida cambiaria de \$19.7 millones durante el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue 10.6 por ciento en el primer trimestre de 2011 comparado con 0.7 por ciento en el primer trimestre de 2010. Los principales factores de este resultado fueron los siguientes:

- a) Gasto de interés neto durante el primer trimestre de 2011 fue \$24.6 millones comparado con \$4.2 millones durante el primer trimestre de 2010.
- b) Pérdida cambiaria en el primer trimestre de 2011 totalizó \$86.6 millones comparado a una pérdida de \$19.7 millones en 2010.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de marzo de 2011, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada con la emisión de dos bonos, US\$250 millones emitidos en 2005 y US\$250 millones en diciembre de 2009, cada uno con un solo pago a principal con vencimiento en 2015 y 2019, respectivamente. En lo que corresponde al bono de 2015 por US\$250 millones la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que pretende disminuir efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses de los periodos de 2011-2013. Para el bono de 2019 por US\$250 millones Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de \$12.93 pesos por dólar hasta vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para los próximos tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIE (tasa de referencia de México) de 4.95 por ciento. Durante el primer trimestre de 2011, el instrumento de cobertura del bono Homex para 2015 tuvo un valor de mercado negativo de aproximadamente \$30.8 millones reconocidos en los resultados de operaciones y el instrumento de cobertura del bono Homex para 2019 por US\$250 millones tuvo un valor de mercado de aproximadamente \$27.7 millones reconocido en el balance.

La utilidad neta para el primer trimestre de 2011 fue de \$257.3 millones o un margen de 6.3 por ciento comparada con \$187.8 millones y un margen de 5.2 por ciento reportados en el mismo periodo de 2010. Ambos periodos fueron afectados por una tasa de impuestos mas alta en relación con la provisión de impuestos para recuperar los impuestos de IVA. Consulte la nota 23 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía 2009 presentada el año pasado con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

La utilidad por acción del primer trimestre de 2011 incrementó a \$0.77 al compararse con \$0.56 reportado en el primer trimestre de 2010.

La UAFIDA ajustada durante el primer trimestre de 2011 incrementó 3.4 por ciento a \$830.5 millones de \$803.5 millones reportados en el mismo periodo del año pasado. Como porcentaje de los ingresos, la UAFIDA ajustada fue de 20.3 por ciento, un decremento de 208 pb comparado con 22.4 por ciento en el mismo periodo de 2010. La disminución del margen es principalmente derivada de un aumento en los gastos de administración y ventas año a año.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	1T'11	1T'10
Utilidad neta	\$257,334	\$187,767
Depreciación	\$87,604	\$88,229
Capitalización del RIF	\$196,941	\$394,700
Amortización Marca Beta	\$0	\$22,763
Costo integral de financiamiento, neto	\$111,311	\$23,881
Impuesto sobre la renta	\$169,524	\$84,909
Interés minoritario	\$7,819	\$1,223
UAFIDA ajustada	\$830,535	\$803,473

Reserva Territorial. Al 31 de marzo de 2011, la reserva territorial de Homex era de 79.5 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 385,229 viviendas, de las cuales 356,458 son reservadas para viviendas en un rango de precio entre \$204 a \$600 mil, incluyendo la reserva territorial para las operaciones en Homex Brasil, y 28,771 para viviendas en un rango de precio por arriba de \$601 mil, así como reserva territorial destinada a la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial al 31 de marzo de 2011 fue de \$12,034 millones. La compañía estima que su reserva territorial actual cubre 5 años de operaciones futuras.

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

Liquidez. Durante el primer trimestre de 2011, la Compañía incrementó su deuda total en 1.4 por ciento o \$183 millones, a \$13,104 millones de \$12,921 millones al 31 de diciembre de 2010. Al 31 de marzo de 2011, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 3.8 años, donde el 45.5 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 31 de marzo de 2011, la deuda neta de la Compañía fue de \$9,752 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense. Con respecto a la cobertura de interés de Homex, la razón UAFIDA ajustada a gasto de interés neto fue 3.0x durante el primer trimestre de 2011.

Al 31 de marzo de 2011, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$9,752 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 2.33x
- Razón de deuda a capital: 50.8 por ciento

Ciclo de Capital de Trabajo

Las cuentas por cobrar disminuyeron 4 días a 32 días para 1T11 de 36 días en el 4T10 como resultado de una disminución en el balance de cobranza de la división Gobierno/Infraestructura de Homex. Durante el 1T11 la Compañía no reconoció ingresos por esta división, los cuales se reconocen de acuerdo con el método de porcentaje de avance de obra.

Al 31 de marzo de 2011, el inventario total aumentó marginalmente 2 días a 732 días comparado con 730 días al 31 de diciembre de 2010, principalmente como resultado de un nivel menor de inventario de tierra y de un incremento trimestre a trimestre de \$1,197 millones en construcción en proceso.

Los días de cuentas por pagar disminuyeron 3 días a 108 días para 1T11, de 111 días en 4T10, principalmente derivado por una disminución en los días de crédito con proveedores los cuales disminuyeron de 89 días al 4T10 a 87 días al 1T11.

De acuerdo con la expectativa de la Compañía para el año 2011, la generación de flujo de efectivo para el 1T11 resultó en un balance negativo de \$470 millones, lo cual compara positivamente a un flujo de efectivo negativo de \$767 millones durante 1T10, principalmente derivado por la estacionalidad trimestral de la industria donde las inversiones en construcción tienden a ser mayores durante los primeros meses del año y la cobranza a acelerarse en la última parte del año.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	1T'11	4T'10
Días de inventario con tierra*	732	730
Rotación de cuentas por cobrar (días)	32	36
Rotación de cuentas por pagar (días)	108	111
Total del ciclo de capital de trabajo	656	655

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

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

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

Eventos Recientes

Homex fue premiada por octavo año consecutivo, con el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) y la Alianza para Empresas Socialmente Responsables en México (AliaRSE).

El premio se otorgó a 572 compañías latinoamericanas que cumplieron con un auto-diagnóstico de 130 indicadores, dividido en 4 principales ejes: Calidad de vida en la Compañía, Valores, creando lazos con la comunidad y cuidado para y protección del medio ambiente.

Durante los pasados 8 años, Homex ha identificado las necesidades más importantes de las comunidades donde la compañía tiene presencia y ha implementado importantes programas que han beneficiado a más de 250 mil familias.

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; Información adicional sobre la tenencia de los bonos de Homex denominados en dólares estadounidenses se encuentra disponible en el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>.

Los reportes trimestrales y el resto de los materiales por escrito de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden ocasionalmente contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados y sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos que ciertos factores relevantes pueden provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, cálculos e intenciones expresadas en dichas declaraciones a futuro. Estos factores comprenden condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México o en otros países, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecarias, tasas de inflación, fluctuaciones cambiarias, acontecimientos reglamentarios, demanda de los clientes y competencia. A este respecto, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la SEC.

Se adjunta la información financiera consolidada no auditada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2011 y 2010 que incluye los balances generales consolidados al 31 de marzo de 2011 y 2010, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2011 y 2010.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES
COMPARACIÓN AL 31 DE MARZO DE 2011, CON 31 MARZO DE 2010

(Miles de pesos)	Mar-11		Mar-10		Variación 11 /10
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	3,351,706	9.0%	2,827,089	9.1%	18.6%
Cuentas por cobrar, neto	1,814,285	4.9%	817,039	2.6%	122.1%
Inventarios	28,977,914	77.7%	24,460,039	78.5%	18.5%
Otros activos circulantes	1,203,578	3.2%	914,720	2.9%	31.6%
Total del activo circulante	35,347,483	94.8%	29,018,887	93.2%	21.8%
Propiedad y equipo, neto	934,632	2.5%	1,074,862	3.5%	-13.0%
Crédito mercantil	731,861	2.0%	731,861	2.3%	0.0%
Otros activos	291,767	0.8%	326,591	1.0%	-10.7%
TOTAL	37,305,743	100.0%	31,152,200	100.0%	19.8%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	2,447,788	6.6%	1,730,586	5.6%	41.4%
Cuentas por pagar	4,269,075	11.4%	4,095,718	13.1%	4.2%
Anticipos de clientes	830,763	2.2%	1,332,818	4.3%	-37.7%
Impuestos por pagar	1,433,003	3.8%	768,858	2.5%	86.4%
Total del pasivo circulante	8,980,629	24.1%	7,927,980	21.3%	13.3%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	10,656,238	28.6%	8,900,479	28.6%	19.7%
Instrumentos de inversión por pagar	485,255	1.3%	345,623	1.1%	40.4%
Obligaciones laborales	95,577	0.3%	92,974	0.3%	2.8%
Impuesto sobre la renta diferido	4,407,447	11.8%	3,337,590	10.7%	32.1%
Total del pasivo	24,625,146	66.0%	20,604,646	66.1%	19.5%
CAPITAL CONTABLE				0.0%	
Capital social	528,009	1.4%	528,011	1.7%	0%
Capital adicional pagado	3,195,238	8.6%	3,262,744	10.5%	-2.1%
Utilidades retenidas	8,719,309	23.4%	6,586,140	21.1%	32.4%
Otras cuentas de capital contable	(146,265)	-0.4%	(254,368)	-0.8%	-42.5%
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	0.9%	346,642	1.1%	-0.5%
Efecto acumulado del ISR diferido	(157,828)	-0.4%	(157,828)	-0.5%	0.0%
Capital contable mayoritario	12,483,377	33.5%	10,311,340	33.1%	21.1%
Interés minoritario	197,220	0.5%	236,215	0.8%	-16.5%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	12,680,597	34.0%	10,547,555	33.9%	20.2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	37,305,743	100.0%	31,152,200	100.0%	19.8%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE TRES MESES 2011 CON TRES MESES 2010**

(Miles de pesos)	1T'11		1T'10		Variación 2011/2010
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	3,485,106	85.0%	2,970,794	82.7%	17.3%
Ingresos por vivienda media	560,578	13.7%	545,833	15.2%	2.7%
Otros ingresos	52,743	1.3%	76,818	2.1%	-31.3%
TOTAL INGRESOS	4,098,427	100.0%	3,593,446	100.0%	14.1%
COSTO	2,731,709	66.7%	2,414,141	67.2%	13.2%
Capitalización del RIF	196,941	4.8%	394,701	11.0%	-50.1%
TOTAL COSTOS	2,928,650	71.5%	2,808,842	78.2%	4.3%
UTILIDAD BRUTA	1,169,777	28.5%	784,604	21.8%	49.1%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA		0.0%			
Gastos de administración y venta	615,161	15.0%	456,097	12.7%	34.9%
Amortización de la Marca Beta	-	0.0%	22,764	0.6%	-100.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	615,161	15.0%	478,860	13.3%	28.5%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	554,615	13.5%	305,744	8.5%	81.4%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	(8,626)	-0.2%	(7,964)	-0.2%	8.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:		0.0%			
Gastos por intereses y comisiones	88,361	2.2%	34,426	1.0%	156.7%
Ingresos por intereses	(63,696)	-1.6%	(30,239)	-0.8%	110.6%
(Pérdida) utilidad cambiaria	86,646	2.1%	19,694	0.5%	340.0%
	111,311	10.6%	23,881	0.7%	366.1%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	434,678		273,899	7.6%	58.7%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	169,524	4.1%	84,909	2.4%	99.7%
UTILIDAD NETA	265,154	6.5%	188,990	2.4%	40.3%
INTERÉS MAYORITARIO	257,334	6.3%	188,990	5.3%	36.2%
INTERÉS MINORITARIO	7,819	0.2%	1,223	0.0%	539.3%
UTILIDAD NETA	257,334	6.3%	187,767	5.2%	37.0%
Utilidad por acción	0.77	0.0%	0.56	0.0%	37.0%
UAFIDA Ajustada	830,535	20.3%	803,473	22.4%	3.4%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA PARA EL PERIODO
CONCLUIDO AL 31 DE MARZO DE 2011 Y 31 DE MARZO DE 2010

(Miles de pesos)	2011	2010
Utilidad Neta	257,334	187,767
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	87,604	88,229
Interes minoritario	7,819	1,223
Amortización de la Marca Beta		22,764
Ingreso por impuestos diferidos	169,524	84,909
	<u>522,282</u>	<u>384,891</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(52,060)	(392,044)
Inventarios (c/tierra)	(1,148,948)	(1,200,629)
Cuentas por pagar	38,914	182,911
Otros A&P, neto	215,157	310,023
Cambios en activos operativos y pasivos	<u>(946,937)</u>	<u>(1,099,738)</u>
Flujo operativo de caja	(424,655)	(714,847)
CAPEX	<u>(45,604)</u>	<u>(52,509)</u>
Flujo de efectivo libre	<u>(470,258)</u>	<u>(767,355)</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	386,742	342,472
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(83,516)	(424,883)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,435,222</u>	<u>3,251,972</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>3,351,706</u></u>	<u><u>2,827,089</u></u>