

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2011

Octubre . 24 . 2011

Nuestra **Evolución** nos hace más fuertes



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



# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2011

## •CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Vania Fueyo  
Director de Relación con Inversionistas  
+ 5266.7758.5838  
vfueyo@homex.com.mx

**Homex Reporta un Avance de 10.3 por ciento en Ingresos al 3T; Eficiencias Operativas Reflejan un margen UAFIDA de 22.3 por ciento; Crecimiento en Ingresos 9M Acum. de 12.5 por ciento en Línea con Guía Anual.**

Culiacán México, 24 de Octubre, 2011—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del tercer trimestre concluido el 30 de Septiembre de 2011 <sup>1</sup>.

Comentando sobre los resultados del tercer trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, comentó:

“Estamos satisfechos en general con nuestros resultados trimestrales, ya que reflejan los efectos de nuestro programa de control de gastos, mejoras continuas en eficiencias operativas y de manera importante desempeño y contribuciones positivas de cada una de nuestras divisiones México, Gobierno e Internacional. En suma, estas tres divisiones registraron un crecimiento en ingresos de 10.3 por ciento, lo cual es bueno, pero aún así por debajo de nuestras expectativas para el trimestre. Esto se debió principalmente a un retraso de cobranza tanto en México como Brasil. En México, nuestras operaciones fueron impactadas particularmente por retrasos con el “Programa de Subsidios 2x1”, mientras que en Brasil, continuamos experimentando los retos a los que se está enfrentando la CAIXA para crecer, al mismo tiempo que expande su capacidad bajo los programas de vivienda subsidiados por el gobierno.

## Principales resultados

- Los Ingresos Totales incrementaron 10.3 por ciento en el tercer trimestre de 2011 a \$5,699 millones de \$5,168 millones durante el mismo periodo en 2010. En una base acumulada por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre, 2011, los ingresos totales incrementaron 12.5 por ciento a \$15,287 millones de \$13,588 millones durante el mismo periodo en 2010.

<sup>[1]</sup> 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). A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas sin reconocer los efectos de inflación, conforme a la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF) boletín B-10 “Efectos de Inflación”. Los símbolos “Ps.” y “\$” se refieren 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 13.4567 pesos por 1 dólar. La información financiera del tercer trimestre del 2011 y 2010 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

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

## Principales resultados

- Durante el tercer trimestre de 2011, Homex tituló 13,271 viviendas, un incremento de 3.6 por ciento comparado con el tercer trimestre de 2010. Durante el periodo, la Compañía continuó con su estrategia de enfocarse en el segmento de interés social en el mercado de vivienda, su principal negocio, con una oferta de producto asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo. Durante el tercer trimestre de 2011, el segmento de interés social representó 95 por ciento del volumen total de Homex.
- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre fue de \$1,270.4 millones, un incremento de 11.3 por ciento de \$1,140.9 millones reportados en el tercer trimestre de 2010. El margen UAFIDA ajustado fue de 22.3 por ciento, ligeramente por arriba de la guía anual de la Compañía de 21 a 22 por ciento y un incremento de 21 puntos base de 22.1 por ciento durante el tercer trimestre de 2010. Esta mejora en el margen se debió principalmente a menores Gastos de Administración y Ventas.
- La utilidad neta durante el tercer trimestre de 2010 fue de \$446.6 millones o un margen de 7.8 por ciento comparado con \$514.6 millones o un margen de 10.0 por ciento reportado en el mismo periodo de 2010. El margen neto (ajustado por efectos de paridad cambiaria) fue de 9.2 por ciento, una mejora de 41 puntos base en comparación con 8.8 por ciento (ajustado por efectos de paridad cambiaria) para el 3T10.

“De manera positiva, nuestros resultados muestran una mejora en la rentabilidad resultado de nuestros esfuerzos en la reestructura administrativa, reflejado en nuestro margen UAFIDA de 22.3 por ciento, el cual está ligeramente por arriba de nuestra guía anual de 21 a 22 por ciento.

“En línea con las tendencias de transición en la industria de la vivienda en México, apoyadas y promovidas por las principales instituciones de financiamiento hipotecario en el país (INFONAVIT y FOVISSSTE) y por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), continuamos incrementando nuestra participación en la construcción de vivienda vertical, la cual hoy representa 38 por ciento del total de nuestras viviendas en construcción. Así, estamos posicionados estratégicamente para continuar beneficiándonos de los varios programas de incentivos que el Gobierno Federal ha implementado para beneficiar a los desarrolladores de vivienda que están comprometidos para construir comunidades mejor planeadas.

“Finalmente, nuestros resultados fueron opacados por efectos no monetarios de la depreciación del peso Mexicano frente al dólar estadounidense, el cual tuvo un efecto significativo en nuestro Estado de Cambios en nuestra Situación Financiera, el cual conforme a las Normas de Información Financiera de México, ha sido históricamente presentado como Flujo Libre de Efectivo. (ver tabla adjunta, pag.26)

“Avanzando hacia el último trimestre del año, continuamos sintiéndonos confiados en cuanto a nuestro desempeño; sin embargo, creemos que es prudente ajustar nuestra guía de ingresos para el año ligeramente hacia abajo en 12 a 14 por ciento, anticipando que el resolver los retrasos que hemos experimentado en cobranza podría tomar más tiempo del deseado.”

| PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN     |                            |             |         | NUEVE MESES  |              |       |
|---|----------------------------|-------------|---------|--------------|--------------|-------|
|   | 3T'11<br>Miles de<br>Pesos | 3T'10       | % Var   | 2011         | 2010         | % Var |
| Miles de pesos  |                            |             |         |              |              |       |
| Volumen (viviendas)                                   | 13,271                     | 12,808      | 3.6%    | 35,808       | 34,897       | 2.6%  |
| Ingresos  | \$5,699,098                | \$5,168,023 | 10.3%   | \$15,287,133 | \$13,587,630 | 12.5% |
| Costos  | \$4,308,449                | \$3,461,885 | 24.5%   | \$11,029,294 | \$9,610,628  | 14.8% |
| Capitalización del CIF                                | \$472,010                  | \$39,561    | 1093.1% | \$857,811    | \$532,935    | 61.0% |
| Utilidad bruta  | \$1,390,649                | \$1,706,138 | -18.5%  | \$4,257,839  | \$3,977,002  | 7.1%  |
| Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF | \$1,862,659                | \$1,745,699 | 6.7%    | \$5,115,650  | \$4,509,937  | 13.4% |
| Utilidad de operación                                 | \$697,137                  | \$938,460   | -25.7%  | \$2,182,656  | \$2,037,772  | 7.1%  |
| Utilidad de operación ajustada por la capitalización  | \$1,169,147                | \$978,021   | 19.5%   | \$3,040,467  | \$2,570,707  | 18.3% |
| Gastos por intereses, neto (a)                        | \$356,136                  | \$196,353   | 81.4%   | \$926,512    | \$734,557    | 26.1% |
| Utilidad neta   | \$446,630                  | \$514,563   | -13.2%  | \$1,190,491  | \$1,168,240  | 1.9%  |
| UAFIDA ajustada (b)                                   | \$1,270,420                | \$1,140,953 | 11.3%   | \$3,338,458  | \$3,004,442  | 11.1% |
| Margen bruto  | 24.4%                      | 33.0%       |         | 27.9%        | 29.3%        |       |
| Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF   | 32.7%                      | 33.8%       |         | 33.5%        | 33.2%        |       |
| Margen de operación                                   | 12.2%                      | 18.2%       |         | 14.3%        | 15.0%        |       |
| Margen de operación ajustado por la capitalización    | 20.5%                      | 18.9%       |         | 19.9%        | 18.9%        |       |
| Margen UAFIDA ajustado                                | 22.3%                      | 22.1%       |         | 21.8%        | 22.1%        |       |
| Utilidad por acción                                   | 1.33                       | 1.43        |         | 3.56         | 3.49         |       |
| Utilidad por ADR presentada en US\$                   |                            | 0.64        |         | 1.59         | 1.56         |       |
| Promedio ponderado de acciones (millones)             | 334.7                      | 335         |         | 334.7        | 334.9        |       |
| Cuentas por cobrar, Días                              |                            |             |         | 32           | 21           |       |
| Rotación de inventario, Días                          |                            |             |         | 742          | 714          |       |
| Cuentas por pagar, Días                               |                            |             |         | 111          | 101          |       |
| Ciclo de Capital de Trabajo, Días                     |                            |             |         | 663          | 633          |       |

Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$13.4567 por dólar al 30 de Septiembre de 2011.

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

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

Razón acción/ADR: 6:1.

## Resultados de Operación

Al 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2011, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 13,271 viviendas, un incremento de 3.6 por ciento al compararlo con el tercer trimestre de 2010 derivado principalmente de viviendas vendidas en el segmento de interés social en México, el cual representó 93.1 por ciento del total del volumen. El volumen de vivienda media en el tercer trimestre de 2011 incrementó 9.4 por ciento a 660 viviendas de 603 viviendas durante el tercer trimestre de 2010. El volumen de vivienda media representó 5.0 por ciento del volumen total escriturado durante el tercer trimestre de 2011, un incremento de 26 puntos base al compararlo con 4.7 por ciento que representó el volumen de vivienda media durante el tercer trimestre de 2010.

Durante el tercer trimestre de 2011, el volumen escriturado de viviendas en el segmento de interés social de la Compañía en Brasil creció 21.2 por ciento de 257 o 1.9 por ciento del volumen de ventas total comparado con 212 o 1.7 por ciento del volumen total de ventas para el mismo periodo del año anterior.

| VOLUMEN                                     |               |               |               |               |                     |               |               |               |               |                 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
|   | 3T'11         | % del Total   | 3T'10         | % del Total   | Variación 3T11/3T10 | 2011          | % del Total   | 2010          | % del Total   | Variación 11/10 |
| Mexico                                      |               |               |               |               |                     |               |               |               |               |                 |
| Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*) | 12,354        | 93.1%         | 11,993        | 93.6%         | 3.0%                | 33,308        | 93.0%         | 32,892        | 94.3%         | 1.3%            |
| Vivienda media (más de 11 VSM*)             | 660           | 5.0%          | 603           | 4.7%          | 9.4%                | 1,733         | 4.8%          | 1,719         | 4.9%          | 0.8%            |
| <b>Total Mexico</b>                         | <b>13,014</b> | <b>98.1%</b>  | <b>12,596</b> | <b>98.3%</b>  | <b>3.3%</b>         | <b>35,041</b> | <b>97.9%</b>  | <b>34,611</b> | <b>99.2%</b>  | <b>1.2%</b>     |
| Brasil                                      |               |               |               |               |                     |               |               |               |               |                 |
| Vivienda de Interés Social (de 3 a 6 VSM*)  | 257           | 1.9%          | 212           | 1.7%          | 21.2%               | 767           | 2.1%          | 286           | 0.8%          | 168.2%          |
| <b>Total Volumen</b>                        | <b>13,271</b> | <b>100.0%</b> | <b>12,808</b> | <b>100.0%</b> | <b>3.6%</b>         | <b>35,808</b> | <b>100.0%</b> | <b>34,897</b> | <b>100.0%</b> | <b>2.6%</b>     |

\*Veces Salario Mínimo Anual

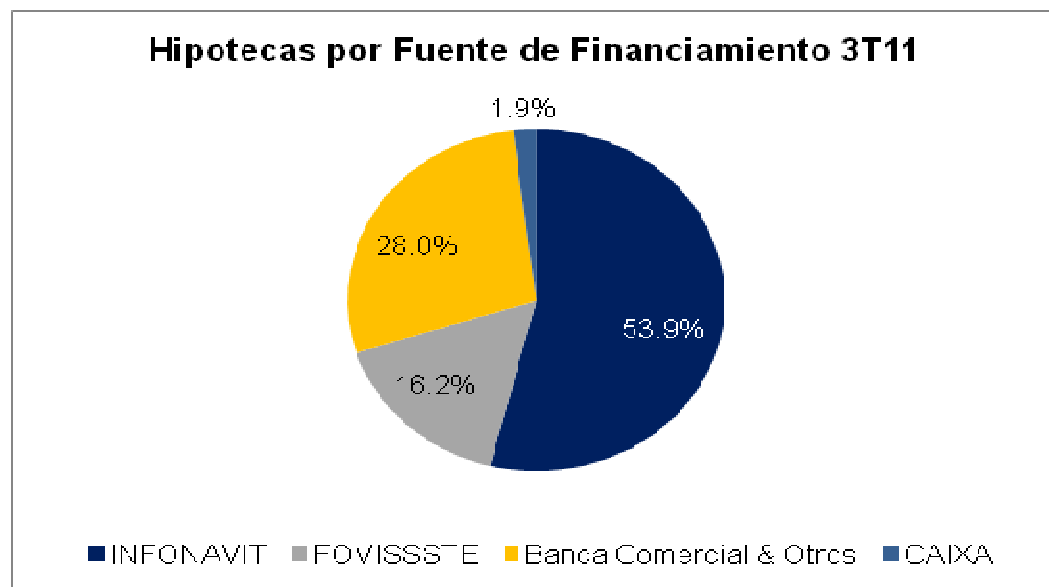
**El precio promedio** para todas las viviendas escrituradas durante el tercer trimestre de 2011 fue de \$397 mil, un incremento de 2.0 por ciento al compararlo con el tercer trimestre de 2010. El precio promedio se incrementó principalmente por un incremento del 1.9 por ciento en el precio promedio de las operaciones de la Compañía en México en el segmento de vivienda de interés social el cual incrementó a \$369 mil para el tercer trimestre de 2011 de \$362 mil en el tercer trimestre de 2010. El precio promedio de Homex refleja la estrategia de la Compañía para responder activamente a las tendencias de la demanda, la disponibilidad de hipotecas, y las oportunidades del mercado. Al mismo tiempo, el precio promedio para las viviendas en el segmento de vivienda media aumentó 0.6 por ciento de \$851 mil durante el tercer trimestre de 2010 a \$856 mil durante el tercer trimestre de 2011, principalmente como resultado de la estrategia de la Compañía de continuar concentrando su oferta de producto a un precio adecuado para los programas de co-financiamiento con INFONAVIT y FOVISSSTE. El precio promedio de las unidades escrituradas en Brasil fue de \$553 mil, un decremento de 5.3 por ciento comparado con \$584 mil durante el tercer trimestre de 2010. El decremento refleja el enfoque de la Compañía para incrementar su concentración en casas asequibles para familias de bajos ingresos en el país.

| PRECIO PROMEDIO   |       |       |                            |          |            |
|---|-------|-------|----------------------------|----------|------------|
|   | 3T'11 | 3T'10 | Variación<br>3T11<br>/3T10 | Bajo     | Alto       |
| (Miles)   |       |       |                            |          |            |
| México  |       |       |                            |          |            |
| Vivienda de interés social México (de 2 a 11 VSM*)        | \$369 | \$362 | 1.9%                       | Ps.\$204 | Ps.\$600   |
| Vivienda media México (más de 11 VSM*)                    | \$856 | \$851 | 0.6%                       | Ps.\$601 | Ps.\$1,500 |
| <b>Precio promedio para todas las viviendas en México</b> | \$394 | \$386 | 2.1%                       |          |            |
| Brasil  |       |       |                            |          |            |
| Vivienda de interés social Brasil (de 3 a 6 VSM*)         | \$553 | \$584 | -5.3%                      | R\$60    | R\$130     |
| <b>Precio promedio para todas las viviendas</b>           | \$397 | \$389 | 2.0%                       |          |            |

\*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

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

**Financiamiento hipotecario\*.** Para el tercer trimestre de 2011, el 53.9 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron a través de INFONAVIT, mientras el financiamiento mediante FOVISSSTE representó 16.2 por ciento del total de viviendas escrituradas. El resto de los clientes Homex en México fueron financiados principalmente por bancos comerciales y otros fondos de vivienda estatales. Las viviendas escrituradas en Brasil por la Compañía fueron financiadas a través de la Caixa Economica Federal (CAIXA) representando el 1.9 por ciento de las viviendas tituladas de Homex durante el trimestre.



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





## Resultados Financieros

**Los ingresos** incrementaron 10.3 por ciento en el tercer trimestre de 2011 a \$5,699 millones de \$5,168 millones en el mismo período de 2010, mientras que el total de ingresos por concepto de vivienda en el tercer trimestre de 2011 incrementaron 5.7 por ciento. Los ingresos por concepto de vivienda en México se incrementaron en 5.5 por ciento, principalmente derivado de un incremento de 10.0 por ciento en el segmento de vivienda media comparado con el mismo periodo del año anterior como resultado de un aumento del 9.4 por ciento en el volumen escriturado dentro de este segmento. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron a \$4,562 millones de \$4,347 millones, con un menor crecimiento en el segmento derivado de un retraso en la cobranza de unidades vendidas bajo el “Programa de Subsidios 2x1” donde los gobiernos locales coparticipan con CONAVI. De manera importante, y reflejando la mejora de la Compañía en su primer proyecto internacional, los ingresos de Brasil incrementaron 14.8 por ciento a \$142.1 millones de \$123.7 millones durante el mismo periodo del año anterior, principalmente derivado de un crecimiento en volumen del 21.2 por ciento.

Otros ingresos incrementaron a \$429 millones en el tercer trimestre de 2011 de \$184 millones en el tercer trimestre de 2010, principalmente derivado de un reconocimiento de ingresos de \$253 millones de los contratos por servicio de construcción con el Gobierno Federal de Mexico durante el tercer trimestre de 2011. Durante el 3T11, el balance de otros ingresos fueron principalmente atribuidos a la venta de terrenos para propósitos comerciales dentro de los proyectos de vivienda de la Compañía en México los cuales contribuyen de manera positiva a la plusvalía de los proyectos de la Compañía, y en menor grado a las ventas de materiales de construcción prefabricados, como bloque y concreto.

| CLASIFICACIÓN DE INGRESOS                   |                  |               |                  |               |                       |                   |               |                   |               |                 |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| (Miles de pesos)                            | 3T'11            | % del Total   | 3T'10            | % del Total   | Variación 3T11 / 3T10 | 2011              | % del Total   | 2010              | % del Total   | Variación 11/10 |
| <b>México Ingresos por Vivienda</b>         |                  |               |                  |               |                       |                   |               |                   |               |                 |
| Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*) | 4,562,570        | 80.1%         | 4,346,696        | 84.1%         | 5.0%                  | 12,317,449        | 80.6%         | 11,390,697        | 83.8%         | 8.1%            |
| Vivienda media (más de 11 VSM*)             | 564,930          | 9.9%          | 513,446          | 9.9%          | 10.0%                 | 1,530,027         | 10.0%         | 1,589,515         | 11.7%         | -3.7%           |
| <b>Total México Ingreso por Viviendas</b>   | <b>5,127,500</b> | <b>90.0%</b>  | <b>4,860,142</b> | <b>94.0%</b>  | <b>5.5%</b>           | <b>13,847,476</b> | <b>90.6%</b>  | <b>12,980,212</b> | <b>95.5%</b>  | <b>6.7%</b>     |
| <b>Brasil</b>                               |                  |               |                  |               |                       |                   | 0.0%          |                   | 0.0%          |                 |
| Vivienda de interés social (de 3 a 6 VSM*)  | 142,122          | 2.5%          | 123,766          | 2.4%          | 14.8%                 | 400,954           | 2.6%          | 172,376           | 1.3%          | 132.6%          |
| Otros ingresos                              | 429,477          | 7.5%          | 184,115          | 3.6%          | 133.3%                | 1,038,703         | 6.8%          | 435,042           | 3.2%          | 138.8%          |
| <b>Total ingresos</b>                       | <b>5,699,098</b> | <b>100.0%</b> | <b>5,168,023</b> | <b>100.0%</b> | <b>10.3%</b>          | <b>15,287,133</b> | <b>100.0%</b> | <b>13,587,630</b> | <b>100.0%</b> | <b>12.5%</b>    |

\*VSM: Veces Salario Mínimo Anual

**El margen de utilidad bruta** disminuyó 861 puntos base a 24.4 por ciento en el tercer trimestre de 2011 de 33.0 por ciento en el mismo periodo del año anterior, principalmente debido a la capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) ya que la Compañía registró una mayor pérdida cambiaria no monetaria. De conformidad con la aplicación de la NIF D-6, la cual inició en 2007, la Compañía ha requerido capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria, y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es escriturado en periodos futuros.

Durante el tercer trimestre de 2011, la Compañía registró una pérdida cambiaria no monetaria de \$231.4 millones, derivado principalmente por una depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense de 14.3 por ciento trimestre a trimestre, comparado con una ganancia cambiaria no monetaria de \$34.7 millones registrados durante el mismo periodo del año pasado. Al mismo tiempo el gasto por intereses capitalizados fue de \$237.8 millones durante el tercer trimestre de 2011 comparado con \$73.9 millones en el tercer trimestre de 2010. El incremento en la capitalización de intereses aplicado al costo de ventas durante 3T11 es derivado por una menor base de comparación durante el tercer trimestre de 2010 ya que durante el 2010, la mayor parte de los intereses capitalizados fueron reconocidos durante el primer trimestre del año.

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 32.7 por ciento comparado con 33.8 por ciento durante el mismo periodo del año previo. Esto fue resultado principalmente de una mayor contribución de la línea de “otros ingresos” en México, relacionado con la venta de terrenos para propósitos comerciales dentro de los proyectos de vivienda de la Compañía y por la venta de materiales de construcción prefabricados, como bloque y concreto con lo cual los ingresos registran menor margen.

| <b>CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)</b> |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Miles de pesos   |                            |                            |
| <b>INVENTARIO</b>  | <b>Septiembre 30, 2011</b> | <b>Septiembre 30, 2010</b> |
| Pérdida cambiaria  | \$351,075                  | -\$10,093                  |
| Gastos por intereses   | 1,307,286                  | 927,419                    |
| Efecto acumulado de inflación  | 12,942                     | -9,972                     |
| Total  | \$1,671,303                | \$907,355                  |
| <b>COSTO DE VENTA</b>  | <b>3T11</b>                | <b>3T10</b>                |
| Pérdida cambiaria  | \$231,445                  | -\$34,712                  |
| Gastos por intereses   | 237,820                    | 73,956                     |
| Efecto acumulado de inflación  | 2,745                      | 316                        |
| Total  | \$472,010                  | \$39,561                   |

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje del total de los ingresos en el tercer trimestre de 2011 disminuyeron 269 puntos base a 12.2 por ciento de 14.9 por ciento para el tercer trimestre de 2010. Asimismo, en una base trimestral y por el tercer trimestre consecutivo, los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron 179 puntos base de 14.0 por ciento al 2Q11 como resultado de continuas eficiencias generadas por la reestructura del personal administrativo corporativo y de sucursales en México y Brasil.

| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA        |                  |                         |                  |                         |                       |
|---|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
|   | 3T11             | % del Total de Ingresos | 3T10             | % del Total de Ingresos | Variación 3T11 / 3T10 |
| (Miles de pesos)                              |                  |                         |                  |                         |                       |
| Gastos de administración y venta              | \$693,512        | 12.2%                   | \$767,678        | 14.9%                   | -9.7%                 |
| Amortización de la Marca Beta                 | \$0              |                         | \$0              | 0.0%                    |                       |
| <b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b> | <b>\$693,512</b> | <b>12.2%</b>            | <b>\$767,678</b> | <b>14.9%</b>            | <b>-9.7%</b>          |

**Utilidad de Operación.** Durante el tercer trimestre de 2011, la utilidad de operación disminuyó 25.7 por ciento a \$697.1 millones de \$938.5 millones durante el mismo periodo de 2010, derivado principalmente de la capitalización del CIF como se explicó en la discusión de la utilidad bruta. 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 tercer trimestre de 2011 fue 20.5 por ciento comparado con 18.9 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. El aumento en el margen es principalmente derivado por una disminución de los gastos de administración y ventas, como se explicó anteriormente.

**Costo integral de financiamiento (CIF)** durante el tercer trimestre de 2011 fue de \$6.9 millones comparado con \$110.8 millones registrados durante el tercer trimestre de 2010. El menor costo de financiamiento durante el tercer trimestre de 2011 refleja un menor gasto de interés durante el periodo, así como el reconocimiento de una ganancia cambiaria de \$111.4 millones durante el tercer trimestre de 2011 contra una ganancia cambiaria de \$11.6 millones durante el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue 0.1 por ciento en el tercer trimestre de 2011 comparado con 2.1 por ciento en el tercer trimestre de 2010. Los principales factores de este resultado fueron los siguientes:

- a) El Gasto de interés neto incrementó a \$118.3 millones durante el tercer trimestre de 2011 de \$122.4 millones durante el mismo periodo del año anterior.
- b) Ganancia cambiaria en el tercer trimestre de 2011 de \$111.4 millones comparado a una ganancia de \$11.6 millones en 2010.

**Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda.** Al 30 de Septiembre de 2011, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada con la emisión de dos bonos por 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 tercer trimestre de 2011, el valor de mercado del Principal del bono de Homex con vencimiento en 2015 fue negativo en aproximadamente \$231 millones reconocidos en el Estado de Resultados de la Compañía; y el instrumento de cobertura de principal del bono por US\$250 millones con vencimiento en 2019 tuvo un valor de mercado positivo de aproximadamente \$94 millones reconocido en el balance de resultados al 30 de Septiembre de 2011.

**La utilidad** para el tercer trimestre de 2011 fue de \$446.6 millones o un margen de 7.8 por ciento comparada con \$514.6 millones y un margen de 10.0 por ciento reportados en el mismo periodo de 2010.

La disminución durante el tercer trimestre de 2011 es resultado principalmente de los efectos no monetarios relacionados con la paridad cambiaria. Durante el tercer trimestre el margen neto, ajustado por los efectos de la paridad cambiaria, fue de 9.2 por ciento, una mejora de 41 puntos base al compararlo con 8.8 por ciento, ajustado por efectos de paridad cambiaria, en el 3T10.

Ambos periodos fueron afectados por una tasa de impuestos más alta en relación con la provisión de impuestos para recuperar los impuestos de IVA. Consulte la nota 24 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía 2010 presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

**La utilidad por acción** para el tercer trimestre de 2011 disminuyó a \$1.33 al compararse con \$1.43 reportado en el tercer trimestre de 2010. Ajustado por efectos de paridad cambiaria, la utilidad por acción al 3T11 fue de \$1.56, un incremento de 15.4 por ciento al compararlo con \$1.34 reportado en el 3T10. En una base acumulada de nueve meses al 30 de Septiembre de 2011 la utilidad por acción incrementó 1.9 por ciento a \$3.56 de \$3.49 al 30 de Septiembre de 2010.

**La UAFIDA ajustada** durante el tercer trimestre de 2011 incrementó 11.3 por ciento a \$1,270.4 millones de \$1,140.9 millones reportados en el mismo periodo del año pasado. Como porcentaje de ventas, la UAFIDA ajustada fue de 22.3 por ciento, un incremento de 21 puntos base comparado con 22.1 por ciento en el mismo periodo del año pasado y ligeramente por arriba de la guía financiera de la Compañía de 21 a 22 por ciento.

| RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| (Miles de pesos)   | 3T'11              | 3T'10              |
| Utilidad neta  | \$445,051          | \$479,695          |
| Depreciación   | \$88,487           | \$89,773           |
| Capitalización del RIF   | \$472,010          | \$39,561           |
| Amortización Marca Beta  | \$0                | \$0                |
| Costo integral de financiamiento, neto   | \$6,900            | \$110,835          |
| Impuesto sobre la renta  | \$256,392          | \$386,222          |
| Interés minoritario  | \$1,579            | \$34,868           |
| <b>UAFIDA ajustada</b>   | <b>\$1,270,420</b> | <b>\$1,140,953</b> |

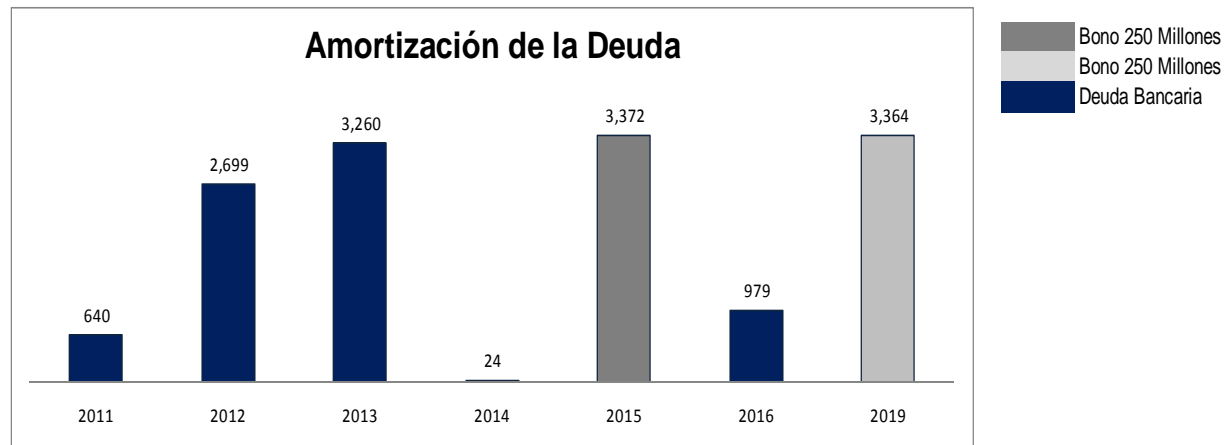
**Reserva Territorial.** Al 30 de Septiembre de 2011, la reserva territorial de Homex era de 78.9 millones de metros cuadrados cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración (sin incluir la tierra opcionada). Como resultado de la rápida migración de Homex a proyectos de mayor densidad, donde la construcción vertical representaba 38 por ciento del total de las viviendas en construcción al 30 de Septiembre de 2011, un nuevo estándar de densidad será ahora considerado para estimar apropiadamente la equivalencia de la reserva territorial de la Compañía a unidades en el segmento de interés social en México. Actualmente, la densidad estimada por el 38 por ciento de los proyectos de interés social de Homex ha incrementado a 70 viviendas, de 50 viviendas por hectárea. Por lo tanto, la Compañía considera que su reserva territorial es equivalente a 435,837 unidades, de las cuales 402,482 son reservadas para viviendas en un rango de precio entre \$204 mil a \$600 mil, incluyendo la reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil, y 33,355 para viviendas en un rango de precio por arriba de \$601 mil, así como también la reserva territorial destinada para la división turismo de la Compañía.

El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2011 fue de \$11,846 millones. La Compañía estima que su reserva territorial actual considerando el estándar con la nueva densidad cubre 6 años de operaciones futuras.

Durante el tercer trimestre de 2011, Homex adquirió reserva territorial en México por aproximadamente \$600 millones, en línea con la estrategia conservadora de reemplazo para adquisición de reserva territorial y en línea con el presupuesto anual de Homex de \$1,000 millones.

**Liquidez.** Durante el tercer trimestre de 2011, la Compañía incrementó su deuda total en 9.1 por ciento o \$1,200 millones, a \$14,337 millones de \$13,137 millones al 30 de Junio de 2011. De este incremento, \$1,000 millones se relacionan con la depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, y por lo tanto no representa una deuda adicional.

Al 30 de septiembre de 2011, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 3.6 años, donde el 47 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 30 de septiembre de 2011, la deuda neta de la Compañía fue de \$11,023 millones, incluyendo los efectos de la depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense.



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

|   | 3T11 Pro-Forma por |                                |         |
|---|--------------------|--------------------------------|---------|
|   | 3T11               | Paridad Cambiaria <sup>1</sup> | 2T11    |
| Deuda Neta (Millones de pesos)          | 11,023.0           | 9,930.0                        | 9,337.0 |
| Deuda Neta a UAFIDA ajustada            | 2.5                | 2.2                            | 2.2     |
| Deuda total a capitalización            | 51.2%              | 50.0%                          | 50.0%   |
| UAFIDA ajustada a Gasto de Interés Neto | 3.0                | 3.0                            | 3.1     |
| Deuda Total a UAFIDA                    | 3.23               | 2.98                           | 3.05    |

<sup>1</sup> Durante el trimestre la Compañía registró \$1,092 millones adicionales de deuda debido a un incremento en la paridad cambiaria en la deuda denominada en dólares estadounidenses en base al tipo de cambio entre el peso mexicano y la el dólar estadounidense durante el periodo.

Durante el trimestre la Compañía estuvo en cumplimiento con sus limitantes financieras relacionados con la deuda.



## Ciclo de Capital de Trabajo

Como resultado de la depreciación de 14.3 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense, la Compañía registró una mayor capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) durante el tercer trimestre de 2011 principalmente derivado por el reconocimiento de un efecto no monetario por la pérdida cambiaria, el cual virtualmente aumentó el saldo del inventario. Para su conveniencia hemos ajustado el inventario por este efecto.

| Miles de pesos   | Marzo 30, 2011    | Junio 30, 2011    | Septiembre 30, 2011 | Septiembre 30, 2010 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Inventario Total   | 28,977,914        | 29,422,573        | 31,208,074          | 26,455,734          |
| Capitalización del CIF   | 961,537           | 1,096,937         | 1,671,303           | 907,354             |
| <b>Inventario Total ajustado por la capitalización del CIF</b> | <b>28,016,377</b> | <b>28,325,636</b> | <b>29,536,771</b>   | <b>25,548,380</b>   |

| CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO (Días)           | Marzo 30, 2011 | Junio 30, 2011 | Septiembre 30, 2011 | Septiembre 30, 2010 |
|--|----------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Inventario                                   | 732            | 741            | 742                 | 714                 |
| Cuentas por cobrar                           | 32             | 32             | 32                  | 21                  |
| Cuentas por pagar                            | 108            | 113            | 111                 | 101                 |
| <b>Total del ciclo de capital de trabajo</b> | <b>656</b>     | <b>660</b>     | <b>663</b>          | <b>633</b>          |

De acuerdo a las NIF, el Inventario no está ajustado por la capitalización del Costo Integral de Financiamiento compuesto por gasto de interés, pérdida o ganancia cambiaria, efectos de valuación y pérdida o ganancia cambiaria por posición monetaria. Incluye Inventario de tierra, construcción en proceso y materiales para construcción. Datos no auditados.

El ciclo de capital de trabajo (CCT) fue de 663 días comparado con 633 días durante el 3T10, un incremento de 30 días en el CCT total. En una base secuencial, el CCT se incrementó 3 días de 660 días al 30 de junio de 2011.

- Año a año el inventario total se incrementó 28 días a 742 días de 714 días al 30 de septiembre de 2010. En una base anual, el balance en el inventario (ajustado por la capitalización del CIF) se incrementó por \$3,989 millones derivado de la migración a construcción vertical, donde el capital invertido inicial es mayor comparado con la construcción horizontal, además del ciclo de construcción más largo en la construcción vertical. Como porcentaje del total de la construcción, la construcción vertical ha incrementado a 38 por ciento al 30 de septiembre de 2011 comparado con menos del 5 por ciento al 30 de septiembre de 2010. Además, el balance del inventario incrementó debido a las inversiones adelantadas en infraestructura y urbanización en nuestros proyectos de vivienda en México para completar el proceso de edificación e infraestructura al mismo tiempo, así como de las inversiones en relación a los contratos por servicios de construcción con el gobierno de México.

## Ciclo de Capital de Trabajo

- En una base trimestral los días de inventario se mantuvieron estables en 742 días al 30 de septiembre de 2011 comparados con 741 días al 30 de junio de 2011.
- Las cuentas por cobrar se incrementaron 11 días de 21 días al 3T10 a 32 días al 3T11 como resultado de un incremento en el balance de las cuentas por cobrar de la división gobierno debido a la naturaleza de los contratos en los cuales los ingresos son registrados bajo el método contable de porcentaje de avance de obra. En una base trimestral, las cuentas por cobrar se mantuvieron estables en 32 días.
- Los días de cuentas por pagar se incrementaron a 111 días al compararlo con 101 días al 3T10. El incremento en los días de cuentas por pagar al compararlo con el 3T10 se deriva de un incremento en los días de crédito con los proveedores de tierra de 24 días al 3T10 a 32 días al 3T11 como resultado de la adquisición de tierra durante el periodo reciente. En línea con el presupuesto anual 2011 de la Compañía para adquisición de tierra.
- Trimestre a trimestre las cuentas por pagar disminuyeron 2 días principalmente derivado de menores días de crédito con los proveedores de materiales.

Durante el 3T11, y como resultado de la depreciación del 14.3 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense, el Estado de Cambios en la Posición Financiera de la Compañía (el cual de conformidad con las Normas de Información Financieras Mexicanas ha sido presentado como Flujo Libre de Efectivo), refleja el registro de las partidas no monetarias en relación a la pérdida cambiaria del valor de mercado del instrumento de cobertura del principal de la Compañía, así como también de la capitalización de la pérdida cambiaria registrada en el inventario, previamente discutida.

Para el tercer trimestre de 2011 la Compañía tuvo un impacto no monetario total de \$1,200 millones del resultado negativo de \$1,536 millones de los en el Estado de Cambios en la Posición Financiera de la Compañía al 30 de Septiembre de 2011.

Durante el trimestre, en línea con el presupuesto anual 2011 para adquisición de tierra, la Compañía adquirió aproximadamente \$600 millones de tierra, lo cual tuvo un efecto neto de -\$130 millones. Excluyendo el efecto de la paridad cambiaria y de la adquisición de tierra el Estado de Cambios en la Posición Financiera de la Compañía resultó en un flujo negativo de \$225 millones al 30 de Septiembre de 2011, con la división México de Homex generando un flujo de efectivo neutral.

### Guía financiera 2011:

A pesar del hecho de que la Compañía reconoce el progreso hecho en términos de control de costos y eficiencias operativas, así como también de la experiencia que Homex ha ganado en su travesía en Brasil, a lo largo del trimestre el crecimiento de Homex ha sido menor de lo esperado en relación a sus operaciones tanto en México como en Brasil, específicamente relacionadas con los continuos (a veces inesperados) retrasos que la Compañía ha enfrentado en el proceso de cobranza en relación con los programas de subsidios en los dos países.

Bajo estas circunstancias, la Compañía considera que es prudente ajustar ligeramente a la baja su guía en ingresos de 2011 a un rango de 12 a 14 por ciento. La guía para el margen UAFIDA permanece igual, de 21 a 22 por ciento para el año.

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

| GUIA FINANCIERA 2011       | Original      | Ajustada      |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Crecimiento en ingresos    | 13.0% a 16.0% | 12.0% a 14.0% |
| Margen UAFIDA Ajustado (%) | 21.0% a 22.0% | 21.0% a 22.0% |

## Eventos Recientes

### **Se le otorga a Homex un Contrato de Largo Plazo para construir y operar dos Penitenciarías Federales.**

El 27 de Diciembre de 2010, la Secretaría de Seguridad Pública de México otorga a Homex un contrato de largo plazo para construir y operar, en un plazo de 20 años, dos penitenciarías federales: una por \$5,200 millones y la otra por \$5,400 millones. Los contratos por servicio de construcción señalan que la construcción será terminada en Agosto 2012.

Como parte de los Contratos por Servicios, después de completar la construcción, Homex a través de su División Gobierno recientemente creada, es contratado por un periodo de 20 años para proveer de servicios, tales como lavandería, comida, jardinería, etc., los cuales empezarán a partir de la entrega de las instalaciones. Para estos servicios, Homex recibirá aproximadamente una cuota anual de aproximadamente \$2,150 millones por las dos prisiones. Los pagos serán recibidos en una base mensual, por el periodo de los siguientes 20 años.

Para financiar la construcción de las dos penitenciarías federales, Homex planea obtener financiamiento de una acreditada institución financiera en México. El crédito total en relación a la construcción de las dos penitenciarías se espera sea aproximadamente de \$7,700 millones. Los recursos de los créditos serán pagados a la Compañía a medida que la construcción avance.

Debido a que Homex recibirá un pago directo en relación a la operación de las penitenciarías federales, el financiamiento de los proyectos estará considerado en los Estados Financieros de la Compañía como financiamiento de proyecto (con una fuente de pago propia) y por lo tanto la deuda relacionada será registrada como una deuda por financiamiento de proyecto a largo plazo, separado de la deuda relacionada al negocio de vivienda de Homex.

## Eventos Recientes

### **Alineación Homex hacia la construcción vertical: Concepto de Comunidad Homex.**

Siendo una empresa con una conciencia constante hacia el cambio y mejora, comprometida a la construcción de comunidades mejor planeadas en línea con el enfoque del Gobierno Federal de México de incentivar y promover la construcción de proyectos con mayor densidad, durante el año continuamos expandiendo nuestro **Concepto de Comunidad Homex**, el cual visualizamos por primera vez en 2008. La comunidad Homex es el resultado de nuestra conciencia y decisión proactiva de **mejorar la planeación urbana** de nuestras comunidades para ofrecer a nuestros clientes comunidades integradas que complementan la nueva dinámica de una población más joven que a menudo prefiere vivir cerca de la ciudad, y a la vez en un entorno en el que sus familias pueden disfrutar de una experiencia de vida que promueve la interacción social y sea favorecida por el desarrollo económico.

**La Comunidad Homex** es un concepto de ciudades construidas las cuales aplican un modelo de desarrollo urbano moderno, así como técnicas innovadoras para el desarrollo social, enfocadas principalmente en mejorar la calidad de vida y la plusvalía del proyecto y el patrimonio de las familias.

Las comunidades Homex incluyen áreas comerciales, servicios generales y especiales así como espacios recreativos que facilitan la interacción social. Además, las comunidades Homex integran los conceptos promovidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) e INFONAVIT que incluyen iniciativas para promover la aplicación de atributos ecológicos en los hogares, así como una planificación urbana ordenada, a través del aumento de densidad del proyecto. Esto es logrado por medio de la integración de **prototipos verticales** los cuales son construidos con la **tecnología de moldes de aluminio** de la Compañía la cual ha sido clave para obtener una estructura **de capital de trabajo más eficiente** la cual nos ha ayudado a mantener nuestro crecimiento y al mismo tiempo mitigar el impacto de una creciente participación en la construcción de prototipos verticales.

Al 30 de Septiembre de 2011, los prototipos verticales representaron aproximadamente **38 por ciento del total de las viviendas en construcción de Homex**, incluyendo las operaciones de Homex en Brasil, dado que la Compañía también está construyendo prototipos verticales de dos a cuatro niveles en el país, usando de igual manera los moldes de aluminio. Homex es un orgulloso pionero y promotor en muchas ciudades mexicanas en introducir este nuevo concepto, el cual nos ha ayudado a impulsar las ventas y generar economías de escala.

De forma muy clara, regresamos la mayor parte de estos ahorros a nuestros clientes, a través de una oferta de producto mejorada que a través de nuestra conversación constante y cercana con nuestros clientes, así como nuestra experiencia adquirida a lo largo de los años hemos logrado tener una oferta de producto a la medida para ellos que cumple con sus preferencias y necesidades.

## Eventos Recientes

En 2012 esperamos continuar estando estratégicamente posicionados para beneficiarnos de los diferentes incentivos que el Gobierno Federal Mexicano ha puesto en marcha para beneficiar a aquellos desarrolladores de vivienda comprometidos con la sustentabilidad y la migración hacia proyectos de mayor densidad a través de la construcción vertical. Algunos de estos beneficios incluyen acceso a mayores subsidios y de mayores montos para los clientes; presupuesto exclusivo de subsidios, mayor prioridad a las aplicaciones de hipotecas ligadas a vivienda vertical; registro permanente con INFONAVIT para aplicaciones de hipotecas relacionadas a vivienda vertical.

### Prototipo Vertical en México



### Prototipo Vertical en Brasil



## ACERCA DE HOMEX

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] es una compañía verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México y Brasil. La Compañía es el más grande desarrollador de vivienda en México basado en sus ingresos, además es una de las constructoras de vivienda con mayor diversidad geográfica en el país.

Fundada en Culiacán, Sinaloa, en 1989, Homex continúa expandiendo sus operaciones en México al mismo tiempo que ha replicado su modelo de negocio en tres ciudades de Brasil. La naturaleza dinámica de la Compañía es la que le ha permitido identificar, responder y adaptarse a las oportunidades del mercado, respaldada por un sólido equipo operativo y administrativo así como del uso efectivo y eficiente de sus sistemas de tecnología de información y construcción los cuales han sido piedra angular para su crecimiento.

En 2010, Homex consolidó sus operaciones de vivienda de los segmentos de interés social y vivienda media conformando así la División México. Así mismo, durante este año surge una nueva División; Gobierno enfocada en dar servicios de construcción tanto al gobierno federal como estatales. Como resultado de esta re-organización, hoy día Homex está formada por cuatro divisiones: División México, División Internacional, División Gobierno y División Turismo.

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: [www.homex.com.mx](http://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 Inversores 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 y nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2011 y 2010 que incluye los balances generales consolidados al 30 de Septiembre de 2011 y 2010, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2011 y 2010

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES  
COMPARACIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 CON 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010**

| (Miles de pesos)  | Sep-11            |               | Sep-10            |               | Cambio<br>2011 /2010 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |                   |               |                   |               |                      |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                                    |                   |               |                   |               |                      |
| Efectivo e inversiones temporales                           | 3,314,837         | 8.4%          | 3,292,078         | 9.6%          | 0.7%                 |
| Cuentas por cobrar, neto                                    | 1,926,529         | 4.9%          | 1,118,197         | 3.3%          | 72.3%                |
| Inventarios   | 31,208,074        | 78.8%         | 26,455,734        | 77.3%         | 18.0%                |
| Otros activos circulantes                                   | 1,190,271         | 3.0%          | 1,228,446         | 3.6%          | -3.1%                |
| <b>Total del activo circulante</b>                          | <b>37,639,712</b> | <b>95.1%</b>  | <b>32,094,456</b> | <b>93.8%</b>  | <b>17.3%</b>         |
| Propiedad y equipo, neto                                    | 859,495           | 2.2%          | 1,120,819         | 3.3%          | -23.3%               |
| Crédito mercantil   | 731,861           | 1.8%          | 731,861           | 2.1%          | 0.0%                 |
| Otros activos   | 359,984           | 0.9%          | 260,785           | 0.8%          | 38.0%                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>39,591,052</b> | <b>100.0%</b> | <b>34,207,920</b> | <b>100.0%</b> | <b>15.7%</b>         |
| <b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                            |                   |               |                   |               |                      |
| <b>PASIVO CIRCULANTE</b>                                    |                   |               |                   |               |                      |
| Préstamos de instituciones financieras                      | 3,339,226         | 8.4%          | 1,735,310         | 5.1%          | 92.4%                |
| Cuentas por pagar   | 4,670,395         | 11.8%         | 3,759,968         | 11.0%         | 24.2%                |
| Anticipos de clientes                                       | 862,273           | 2.2%          | 1,126,350         | 3.3%          | -23.4%               |
| Impuestos por pagar   | 1,758,494         | 4.4%          | 1,289,406         | 3.8%          | 36.4%                |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                          | <b>10,630,388</b> | <b>26.9%</b>  | <b>7,911,034</b>  | <b>23.1%</b>  | <b>34.4%</b>         |
| <b>Préstamos de instituciones financieras a largo plazo</b> | 10,998,281        | 27.8%         | 10,641,123        | 31.1%         | 3.4%                 |
| Instrumentos de inversión por pagar                         | -                 | 0.0%          | 392,185           | 1.1%          | -100.0%              |
| Obligaciones laborales                                      | 116,074           | 0.3%          | 120,095           | 0.4%          | -3.3%                |
| Impuesto sobre la renta diferido                            | 4,205,121         | 10.6%         | 3,845,442         | 11.2%         | 9.4%                 |
| <b>Total del pasivo</b>                                     | <b>25,949,864</b> | <b>65.5%</b>  | <b>22,909,878</b> | <b>67.0%</b>  | <b>13.3%</b>         |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                     |                   |               |                   |               |                      |
| Capital social  | 528,011           | 1.3%          | 528,011           | 1.5%          | 0%                   |
| Capital adicional pagado                                    | 3,188,808         | 8.1%          | 3,191,760         | 9.3%          | -0.1%                |
| Utilidades retenidas  | 9,646,276         | 24.4%         | 7,707,813         | 22.5%         | 25.1%                |
| Otras cuentas de capital contable                           | (113,897)         | -0.3%         | (496,172)         | -1.5%         | -77.0%               |
| Excedente en la actualización del capital contable          | 344,915           | 0.9%          | 344,915           | 1.0%          | 0.0%                 |
| Efecto acumulado del ISR diferido                           | (157,828)         | -0.4%         | (157,828)         | -0.5%         | 0.0%                 |
| Capital contable mayoritario                                | 13,436,284        | 33.9%         | 11,118,499        | 32.5%         | 20.8%                |
| Interés minoritario   | 204,903           | 0.5%          | 179,544           | 0.5%          | 14.1%                |
| <b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>                           | <b>13,641,188</b> | <b>34.5%</b>  | <b>11,298,042</b> | <b>33.0%</b>  | <b>20.7%</b>         |
| <b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                      | <b>39,591,052</b> | <b>100.0%</b> | <b>34,207,920</b> | <b>100.0%</b> | <b>15.7%</b>         |



**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
COMPARACION ENTRE NUEVES MESES 2011 CON NUEVE MESES 2010**

| (Miles de pesos)                                  | 9 MESES 2011      |               | 9 MESES 2010      |               | Cambio<br>2011/2010 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|
| <b>INGRESOS</b>                                   |                   |               |                   |               |                     |
| Ingresos por vivienda de interés social           | 12,317,449        | 80.6%         | 11,390,697        | 83.8%         | 8.1%                |
| Ingresos por vivienda media                       | 1,530,027         | 10.0%         | 1,589,515         | 11.7%         | -3.7%               |
| Ingresos por vivienda de interés social Brasil    | 400,954           | 2.6%          | 172,376           | 1.3%          | 132.6%              |
| Otros ingresos                                    | 1,038,703         | 6.8%          | 435,042           | 3.2%          | 138.8%              |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                             | <b>15,287,133</b> | <b>100.0%</b> | <b>13,587,630</b> | <b>100.0%</b> | <b>12.5%</b>        |
| <b>COSTO</b>                                      |                   |               |                   |               |                     |
| Capitalización del RIF                            | 10,171,483        | 66.5%         | 9,077,693         | 66.8%         | 12.0%               |
| intereses   | 857,811           | 5.6%          | 532,935           | 3.9%          | 0.0%                |
| FX ganancia (perdida)                             | 670,976           | 4.4%          | 544,719           | 4.0%          | 0.0%                |
|   | 186,835           | 1.2%          | (11,785)          | -0.1%         | 0.0%                |
| <b>TOTAL COSTOS</b>                               | <b>11,029,294</b> | <b>72.1%</b>  | <b>9,610,628</b>  | <b>70.7%</b>  | <b>14.8%</b>        |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                             | <b>4,257,839</b>  | <b>27.9%</b>  | <b>3,977,002</b>  | <b>29.3%</b>  | <b>7.1%</b>         |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>           |                   |               |                   |               |                     |
| Gastos de administración y venta                  | 2,075,183         | 13.6%         | 1,893,703         | 13.9%         | 9.6%                |
| Amortización de la Marca Beta                     | -                 | 0.0%          | 45,527            | 0.3%          | -100.0%             |
| <b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>  | <b>2,075,183</b>  | <b>13.6%</b>  | <b>1,939,230</b>  | <b>14.3%</b>  | <b>7.0%</b>         |
| <b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>                      | <b>2,182,656</b>  | <b>14.3%</b>  | <b>2,037,772</b>  | <b>15.0%</b>  | <b>7.1%</b>         |
| <b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>              | <b>28,028</b>     | <b>0.2%</b>   | <b>114,418</b>    | <b>0.8%</b>   | <b>-75.5%</b>       |
| <b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>          |                   |               |                   |               |                     |
| Gastos por intereses y comisiones                 | 364,798           | 2.4%          | 306,457           | 2.3%          | 19.0%               |
| Ingresos por intereses                            | (109,262)         | -0.7%         | (116,619)         | -0.9%         | -6.3%               |
| (Pérdida) utilidad cambiaria                      | 81,245            | 0.5%          | 7,250             | 0.1%          | 1020.7%             |
|   | 336,781           | 12.3%         | 197,088           | 1.5%          | 70.9%               |
| <b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b> | <b>1,873,903</b>  | <b>13.8%</b>  | <b>1,955,103</b>  | <b>14.4%</b>  | <b>-4.2%</b>        |
| <b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>                    | <b>683,412</b>    | <b>4.5%</b>   | <b>786,863</b>    | <b>5.8%</b>   | <b>-13.1%</b>       |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                              | <b>1,190,491</b>  | <b>7.8%</b>   | <b>1,168,240</b>  | <b>5.8%</b>   | <b>1.9%</b>         |
| <b>INTERÉS MAYORITARIO</b>                        | <b>1,175,512</b>  | <b>7.7%</b>   | <b>1,098,841</b>  | <b>8.1%</b>   | <b>7.0%</b>         |
| <b>INTERÉS MINORITARIO</b>                        | <b>14,979</b>     | <b>0.1%</b>   | <b>69,399</b>     | <b>0.5%</b>   | <b>-78.4%</b>       |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                              | <b>1,190,491</b>  | <b>7.8%</b>   | <b>1,168,240</b>  | <b>8.6%</b>   | <b>1.9%</b>         |
| Utilidad por acción                               | 3.56              | 0.0%          | 3.49              | 0.0%          | 1.9%                |
| <b>UAFIDA Ajustada</b>                            | <b>3,338,458</b>  | <b>21.8%</b>  | <b>3,004,442</b>  | <b>22.1%</b>  | <b>11.1%</b>        |

**DEARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES 2011 CON NUEVE MESES 2010**

| (Miles de pesos)                                  | 9 MESES 2011      | 9 MESES 2010  |                   |               | CAMBIO<br>2011/2010 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|
| <b>INGRESOS</b>                                   |                   |               |                   |               |                     |
| Ingresos por vivienda de interés social           | 12,317,449        | 80.6%         | 11,390,697        | 83.8%         | 8.1%                |
| Ingresos por vivienda media                       | 1,530,027         | 10.0%         | 1,589,515         | 11.7%         | -3.7%               |
| Ingresos por vivienda de interés social Brasil    | 400,954           | 2.6%          | 172,376           | 1.3%          | 132.6%              |
| Otros ingresos                                    | 1,038,703         | 6.8%          | 435,042           | 3.2%          | 138.8%              |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                             | <b>15,287,133</b> | <b>100.0%</b> | <b>13,587,630</b> | <b>100.0%</b> | <b>12.5%</b>        |
| <b>COSTO</b>                                      | <b>10,171,483</b> | <b>66.5%</b>  | <b>9,077,693</b>  | <b>66.8%</b>  | <b>12.0%</b>        |
| Capitalización del RIF                            | 857,811           | 5.6%          | 532,935           | 3.9%          | 0.0%                |
| intereses   | 670,976           | 4.4%          | 544,719           | 4.0%          | 0.0%                |
| FX ganancia (perdida)                             | 186,835           | 1.2%          | (11,785)          | -0.1%         | 0.0%                |
| <b>TOTAL COSTOS</b>                               | <b>11,029,294</b> | <b>72.1%</b>  | <b>9,610,628</b>  | <b>70.7%</b>  | <b>14.8%</b>        |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                             | <b>4,257,839</b>  | <b>27.9%</b>  | <b>3,977,002</b>  | <b>29.3%</b>  | <b>7.1%</b>         |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>           |                   |               |                   |               |                     |
| Gastos de administración y venta                  | 2,075,183         | 13.6%         | 1,893,703         | 13.9%         | 9.6%                |
| Amortización de la Marca Beta                     | -                 | 0.0%          | 45,527            | 0.3%          | -100.0%             |
| <b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>  | <b>2,075,183</b>  | <b>13.6%</b>  | <b>1,939,230</b>  | <b>14.3%</b>  | <b>7.0%</b>         |
| <b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>                      | <b>2,182,656</b>  | <b>14.3%</b>  | <b>2,037,772</b>  | <b>15.0%</b>  | <b>7.1%</b>         |
| <b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>              | <b>28,028</b>     | <b>0.2%</b>   | <b>114,418</b>    | <b>0.8%</b>   | <b>-75.5%</b>       |
| <b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>          |                   |               |                   |               |                     |
| Gastos por intereses y comisiones                 | 364,798           | 2.4%          | 306,457           | 2.3%          | 19.0%               |
| Ingresos por intereses                            | (109,262)         | -0.7%         | (116,619)         | -0.9%         | -6.3%               |
| (Pérdida) utilidad cambiaria                      | 81,245            | 0.5%          | 7,250             | 0.1%          | 1020.7%             |
|   | 336,781           | 12.3%         | 197,088           | 1.5%          | 70.9%               |
| <b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b> | <b>1,873,903</b>  | <b>13.8%</b>  | <b>1,955,103</b>  | <b>14.4%</b>  | <b>-4.2%</b>        |
| <b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>                    | <b>683,412</b>    | <b>4.5%</b>   | <b>786,863</b>    | <b>5.8%</b>   | <b>-13.1%</b>       |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                              | <b>1,190,491</b>  | <b>7.8%</b>   | <b>1,168,240</b>  | <b>5.8%</b>   | <b>1.9%</b>         |
| <b>INTERÉS MAYORITARIO</b>                        | <b>1,175,512</b>  | <b>7.7%</b>   | <b>1,098,841</b>  | <b>8.1%</b>   | <b>7.0%</b>         |
| <b>INTERÉS MINORITARIO</b>                        | <b>14,979</b>     | <b>0.1%</b>   | <b>69,399</b>     | <b>0.5%</b>   | <b>-78.4%</b>       |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                              | <b>1,190,491</b>  | <b>7.8%</b>   | <b>1,168,240</b>  | <b>8.6%</b>   | <b>1.9%</b>         |
| Utilidad por acción                               | 3.56              | 0.0%          | 3.49              | 0.0%          | 1.9%                |
| <b>UAFIDA Ajustada</b>                            | <b>3,338,458</b>  | <b>21.8%</b>  | <b>3,004,442</b>  | <b>22.1%</b>  | <b>11.1%</b>        |

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**ESTADO DE CAMBIOS CONSOLIDADO EN LA SITUACION FINANCIERA PARA EL PERIODO**  
**CONCLUIDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 30 DE SEPTIEMBRE 2010**

| (Miles de pesos)  | <b>2011</b>               | <b>2010</b>               |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Utilidad neta   | 1,175,512                 | 1,098,841                 |
| <b>Partidas que no requirieron la utilización de recursos:</b>      |                           |                           |
| Depreciación  | 269,963                   | 273,791                   |
| Interes minoritario   | 14,979                    | 69,399                    |
| Amortización de la Marca Beta                                       | 0                         | 45,527                    |
| Ingreso por impuestos diferidos                                     | 607,288                   | 786,863                   |
|   | <u>2,067,742</u>          | <u>2,274,420</u>          |
| <b>(Incremento) decremento en:</b>                                  |                           |                           |
| Cuentas por cobrar  | (442,955)                 | (1,060,367)               |
| Inventarios (c/tierra)  | (3,380,209)               | (2,878,083)               |
| Cuentas por pagar   | 440,233                   | (231,928)                 |
| Otros A&P, neto   | (94,670)                  | 357,294                   |
| Cambios en activos operativos y pasivos                             | <u>(3,477,600)</u>        | <u>(3,813,084)</u>        |
| Flujo operativo de caja   | (1,409,858)               | (1,538,664)               |
| CAPEX   | <u>(126,886)</u>          | <u>(284,027)</u>          |
| <b>Flujo Operativo de Caja despues de CAPEX</b>                     | <u><b>(1,536,745)</b></u> | <u><b>(1,822,691)</b></u> |
| Recursos netos generados por actividades de financiamiento          | 1,416,360                 | 1,863,353                 |
| (Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | (120,385)                 | 40,662                    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo           | <u>3,435,222</u>          | <u>3,251,416</u>          |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo            | <u><u>3,314,837</u></u>   | <u><u>3,292,078</u></u>   |