

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2010

Octubre . 25 . 2010



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



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2010

•CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

Homex Reporta Resultados del 3T10 en Línea con su Guía Financiera 2010. Utilidad Operativa incrementa 19 por ciento; Margen Bruto mejora a 33 por ciento año a año.

Culiacán México, 25 de Octubre, 2010—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 2010 [\[1\]](#).

- Como se mencionó anteriormente, a partir del 1ro. de enero de 2010, y de acuerdo a la aplicación de la INIF 14, Homex reconoce sus ingresos, costos y gastos cuando la Compañía ha transferido el título de propiedad a el comprador de la vivienda. Las viviendas en proceso de construcción serán por lo tanto consideradas como inventario hasta que hayan sido escrituradas.
- La Compañía ha presentado los resultados del 3T09 sobre la misma base que el 3T10, ya que la INIF 14 requiere que todos los periodos sean presentados en una base comparable, dando efecto al nuevo cambio contable.

Por tercer trimestre consecutivo en este año, nuestros resultados financieros y operativos continúan demostrando la posición de liderazgo, experiencia y el modelo de negocio sólido que Homex tiene en el segmento de interés social dentro del sector vivienda, donde nuestros ingresos en México crecieron notablemente 31.5 por ciento. Esto es principalmente resultado de nuestra estrategia proactiva para identificar nichos de mercado, re alineando así nuestra oferta de producto para atender mercados desatendidos por nuestros competidores. Al mismo tiempo, nuestros resultados positivos son un reflejo de la sustentabilidad de nuestra estrategia de ventas, donde de nuevo hemos mejorado nuestra eficiencia de cierres mediante nuestras presentaciones masivas. De manera importante, y como resultado de nuestra estrategia enfocada en mejorar nuestro ciclo de capital de trabajo, hemos avanzado consistentemente en nuestro proceso de cobranza con INFONAVIT, donde, al 30 de Septiembre y en una base acumulada de nueve meses, hemos sido capaces de crecer en nuestras unidades cobradas un 24.5 por ciento, resultando en una participación de mercado de 5.9 por ciento.

[\[1\]](#) 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" Las cifras del tercer trimestre de 2010 y 2009 son presentadas sin ajustes de inflación por la aplicación de la NIF B-10: "Efectos de Inflación". El símbolo "\$" se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del tercer trimestre 2010 y 2009 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

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

Principales resultados

- Los ingresos totales incrementaron 10.3 por ciento a \$5,168 millones en el tercer trimestre de 2010 en comparación con \$4,684 en el mismo periodo en 2009. Al 30 de Septiembre de 2010, en una base acumulada de nueve meses, los ingresos incrementaron a \$13,588 millones, un crecimiento en ingresos del 12.7 por ciento comparado con el mismo periodo del año previo.
- En el tercer trimestre de 2010, Homex escrituró 12,808 viviendas, un incremento de 0.6 por ciento en comparación con el tercer trimestre de 2009. La Compañía continuó con su estrategia de concentrarse en los nichos mas rentables dentro del segmento de interés social ofreciendo un producto para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo.
- El margen bruto para el tercer trimestre de 2010 fue de 33.0 por ciento comparado con 30.0 por ciento registrado en el tercer trimestre de 2009, principalmente como resultado de una menor capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF), así como también por el cambio en la mezcla de producto de Homex. (Véase “Volumen escriturado” y “Precio Promedio”). El aumento en el margen también refleja menores costos, resultado de los esfuerzos de la Compañía para innovar y mejorar su proceso de construcción. El margen bruto ajustado por la aplicación de la NIF D-6 “Capitalización del CIF” durante el tercer trimestre de 2010 fue de 33.8 por ciento comparado, en una base secuencial, con 32.8 por ciento durante el segundo trimestre de 2010.
- La utilidad de operación se incrementó 19.2 por ciento a \$938.5 millones durante el tercer trimestre de \$787.4 millones durante el mismo periodo de 2009, derivado por el aumento en el margen bruto así como también debido a una menor capitalización del CIF. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue de 18.2 por ciento comparada con 16.8 por ciento durante el tercer trimestre de 2009.
- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) incrementó 3.5 por ciento a \$1,141 millones durante el tercer trimestre de 2010 en comparación con \$1,103 millones reportados en el mismo periodo de 2009. El margen UAFIDA fue de 22.1 por ciento, en línea con la guía anual de la Compañía de 21.0 a 22.0 por ciento.

“El tercer trimestre de 2010 fue también positivo e importante para nuestras operaciones en Sao Jose Dos Campos, Brasil, ya que reconocimos nuestro primer y significativo flujo de ingresos de estas operaciones, creciendo nuestros ingresos de viviendas tituladas en 155 por ciento. Esta es una clara muestra de nuestra mejora en la ejecución de nuestras operaciones en el país, así como un reconocimiento de la preferencia de nuestros clientes. A pesar del ambiente competitivo, nuestro equipo en Brasil ha realizado un excelente trabajo, posicionando y expandiendo la marca Homex en el país.

“Durante este periodo, realizamos inversiones estratégicas, para avanzar nuestros esfuerzos de infraestructura, urbanización y edificación de viviendas de las próximas etapas de nuestros proyectos, para así prevenir retrasos en cobranza durante el cuarto trimestre del año. Mientras que estas inversiones naturalmente han tenido un impacto negativo en nuestro ciclo de capital de trabajo, estamos confiados que esto nos ayudará a alcanzar nuestras metas de cobranza para el año.

“Mientras vamos avanzando hacia la última parte del año, continuaremos enfocados en crecer nuestras operaciones, fortalecidos por nuestra mezcla de producto óptima aquí en México, así como seguimos identificando oportunidades de crecimiento en nuestras divisiones de Internacional y Turismo y continuaremos trabajando diligentemente en nuestras mejoras de capital de trabajo para alcanzar nuestros objetivos para 2010,” concluyó de Nicolás.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	3T'10	3T'09	% Var
Volumen (viviendas)	12,808	12,730	0.6%
Ingresos	\$5,168,023	\$4,684,310	10.3%
Costos	\$3,461,885	\$3,276,746	5.7%
Capitalización del CIF	\$39,561	\$168,708	-76.6%
Utilidad bruta	\$1,706,138	\$1,407,564	21.2%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$1,745,699	\$1,576,272	10.7%
Utilidad de operación	\$938,460	\$787,437	19.2%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$978,021	\$956,145	2.3%
Gastos por intereses, neto	\$122,397	\$124,060	-1.3%
Utilidad neta	\$479,695	\$479,368	0.1%
UAFIDA ajustada ^(a)	\$1,140,953	\$1,102,728	3.5%
Margen bruto	33.0%	30.0%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	33.8%	33.7%	
Margen de operación	18.2%	16.8%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	18.9%	20.4%	
Margen UAFIDA ajustado	22.1%	23.5%	
Utilidad por acción	1.43	1.43	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	0.69	0.69	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	334.9	
Días de Cuentas por cobrar, fin de periodo	21	16	
Días de Rotación de inventario, fin de periodo	713	680	
Días de Rotación (sin tierra) de inventario, fin de periodo	363	317	

- 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 tercer trimestre de 2009 y 2010.
- b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$12.4801 por dólar. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 30 de septiembre de 2010, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana.

Volumen escriturado. Durante el tercer trimestre de 2010, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 12,808 viviendas, un incremento de 0.6 por ciento al compararlo con el tercer trimestre de 2009, principalmente derivado de la estrategia de la Compañía en enfocarse en los segmentos mas rentables en el mercado con una oferta de producto asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo. Durante el tercer trimestre de 2010, las viviendas enfocadas a este segmento sumaron 12,205 o 95.3 por ciento del volumen total de ventas comparado con 11,584 o 91.0 por ciento para el mismo periodo del año anterior. Durante el tercer trimestre de 2010, las viviendas escrituradas para familias que ganan mas de once veces el salario mínimo disminuyó 47.3 por ciento a 603 viviendas de 1,146 viviendas durante el tercer trimestre de 2009, en línea con la estrategia proactiva de la Compañía de reducir su exposición al segmento de vivienda media. Homex ha enfocado su oferta de producto en viviendas que pueden ser vendidas a través de los programas hipotecarios y productos de co-financiamiento de INFONAVIT y FOVISSSTE incrementando así su concentración en viviendas para familias de bajos ingresos. El volumen de las viviendas de un precio mayor a \$450 mil representó 4.7 por ciento del volumen total de ventas durante el tercer trimestre de 2010, una disminución de 429 puntos base al compararlo con 9.0 por ciento que representó el volumen en este segmento durante el tercer trimestre de 2009.

VOLUMEN			
	3T'10	3T'09	Variación 3T'10 / 3T'09
Vivienda de interés social (de 2 a 6 VSM*)	12,205	11,584	5.4%
Vivienda media (de 6 a 11 VSM*)	603	1,146	-47.3%
Volumen total	12,808	12,730	0.6%

*Veces Salario Mínimo

El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el tercer trimestre de 2010 fue de \$389 mil, un incremento de 6.2 por ciento al compararlo con el tercer trimestre de 2009. El precio promedio de la Compañía es un reflejo de la estrategia de Homex de seguir el valor de las hipotecas del mercado, la tendencia de la demanda y las oportunidades dentro de los distintos nichos de mercado. Como resultado, la Compañía ha identificado oportunidades para incrementar su participación en los productos mas rentables con una oferta de producto que es asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo, resultando en un precio promedio mas alto para este segmento.

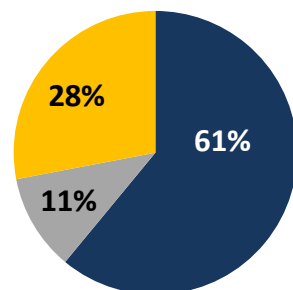
PRECIO PROMEDIO			
(Miles de pesos)	3T'10	3T'09	Variación 3T'10 / 3T'09
Vivienda de interés social (de 2 a 6 VSM*)	\$366	\$285	28.3%
Vivienda media (de 6 a 11 VSM*)	851	1,185	-28.2%
Precio promedio para todas las viviendas	\$389	\$366	6.2%

*Veces Salario Mínimo

* 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 2010, 61.0 por ciento de las viviendas escrituradas por la Compañía fueron a través de INFONAVIT. Por tercer trimestre consecutivo, la Compañía incrementó su participación en unidades cobradas a través de INFONAVIT a 5.9 por ciento al 30 de Septiembre de 2010, de 5.6 por ciento durante el segundo trimestre de 2010, evidenciando la mejora de la Compañía en el proceso de escrituración dentro de INFONAVIT. Al mismo tiempo, Homex ha continuado incrementando su participación en el programa de hipotecas de FOVISSSTE, y como resultado, el financiamiento a través de FOVISSSTE representó 28.0 por ciento del total de las unidades escrituradas. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento a través de la banca comercial y otros fondos estatales.

Hipotecas por Fuente de Financiamiento 3T10



■ INFONAVIT ■ Instituciones de banca múltiple y otros ■ FOVISSSTE

* Fuentes de financiamiento hipotecario de acuerdo a viviendas tituladas durante los periodos respectivos.

Expansión geográfica. Durante el tercer trimestre de 2010, 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.



Resultados Financieros

Los ingresos incrementaron 10.3 por ciento en el tercer trimestre de 2010 a \$5,168 millones de \$4,684 millones en el mismo periodo de 2009. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el tercer trimestre de 2010 incrementaron 6.9 por ciento, principalmente derivado de un incremento en el precio promedio para todas las viviendas. Los ingresos correspondientes a viviendas para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo (incluyendo ingresos provenientes de nuestras operaciones en Brasil) se incrementaron 35.2 por ciento durante el tercer trimestre de 2010, derivado de un incremento de 28.3 por ciento en el precio promedio de las viviendas escrituradas en el segmento como resultado de la estrategia de la Compañía en enfocarse en los nichos más rentables ofreciendo un producto asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo. Al mismo tiempo, durante el trimestre, la Compañía registro ingresos por \$123.8 millones provenientes de su primer proyecto piloto en Sao Jose dos Campos, Brasil. Los ingresos provenientes de viviendas para familias que ganan más de once veces el salario mínimo disminuyeron 62.2 por ciento en línea con la estrategia de la Compañía de reducir su exposición al segmento en vista de el escaso financiamiento hipotecario por parte de las sofoles así como también de criterios más estrictos en la originación de créditos por parte de la banca comercial. Los ingresos correspondientes a viviendas para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo como porcentaje del total de los ingresos, incrementaron a 86.5 por ciento en el tercer trimestre de 2010 de 70.6 por ciento en el tercer trimestre de 2009. Notablemente, otros ingresos incrementaron a \$184.1 millones de \$20.4 millones, como resultado de los contratos por servicio de construcción con el gobierno federal de México.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	3T'10	% del Total	3T'09	% del Total	Variación 3T'10 / 3T'09
Vivienda de interés social (de 2 a 6 VSM*)	\$4,470,462	86.5%	\$3,306,482	70.6%	35.2%
Vivienda media (de 6 a 11 VSM*)	513,446	9.9%	1,357,447	29.0%	-62.2%
Total ingresos viviendas	4,983,908	96.4%	4,663,929	99.6%	6.9%
Otros ingresos	184,115	3.6%	20,381	0.4%	803.4%
Total ingresos	\$5,168,023	100.0%	\$4,684,310	100.0%	10.3%

*Veces Salario Mínimo

La utilidad bruta como porcentaje de los ingresos se incrementó a 33.0 por ciento en el tercer trimestre de 2010 de 30.0 por ciento en el mismo trimestre del año anterior, principalmente como resultado de un menor Costo Integral de Financiamiento (CIF) capitalizado en el costo de ventas de conformidad con la aplicación de la NIF D-6. 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 tercer trimestre de 2010, de conformidad con la NIF D-6, la Compañía capitalizó en el costo de ventas una ganancia cambiaria no monetaria de \$34.7 millones, derivada de una apreciación trimestre a trimestre del 2.8 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense comparado con una pérdida cambiaria no monetaria de \$53.6 millones durante el mismo periodo del año pasado, derivada de una depreciación trimestre a trimestre del 2.8 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense durante el mismo periodo del 2009. El gasto por intereses capitalizados fue de \$73.9 millones durante el tercer trimestre de 2010 comparado con \$116.6 millones en el tercer trimestre de 2009.

La disminución en la capitalización durante el tercer trimestre de 2010 causó un decremento del CIF capitalizado de la Compañía de 76.6 por ciento a \$39.6 millones comparado con \$168.7 millones durante el mismo periodo del año anterior. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2009 y 2010) el margen bruto de Homex para el trimestre habría sido 33.8 por ciento comparado con 33.7 por ciento durante el mismo periodo del año anterior.

Miles de Pesos	CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)		
	Acumulado al 30 de Septiembre,2010	Acumulado al 30 de Junio,2010	3T10
INVENTARIO			
Pérdida cambiaria	-\$16,020	\$73,805	-\$89,825
Gastos por intereses	1,472,138	1,207,085	265,053
Efecto acumulado de inflación	-15,828	-15,828	-
Total	\$1,440,290	\$1,265,062	\$175,228
COSTO DE VENTA			
Pérdida cambiaria	-\$5,928	\$28,784	-\$34,712
Gastos por intereses	544,719	470,763	73,956
Efecto acumulado de inflación	-5,857	-6,173	316
Total	\$532,934	\$493,374	39,560

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos para el tercer trimestre de 2010 incrementaron 162 puntos base a 14.9 por ciento de 13.2 por ciento para el tercer trimestre de 2009. El incremento en los gastos de administración y ventas fue resultado principalmente de la incorporación de personal a las divisiones de internacional y turismo, un gasto el cual no ha sido compensado por contribuciones de ingresos por parte de estas divisiones.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	3T'10	% del Total	3T'09	% del Total	Variación 10 / 09
Gastos de administración y venta	\$767,678	14.9%	\$597,363	12.8%	28.5%
Amortización de la Marca Beta	0	0.0%	22,763	0.5%	-100.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$767,678	14.9%	\$620,126	13.2%	23.8%

Utilidad de Operación. Durante el tercer trimestre de 2010, la utilidad de operación se incrementó 19.2 por ciento a \$938.5 millones de \$787.4 millones durante el mismo periodo de 2009, derivado por el aumento en ingresos y la disminución en la capitalización del CIF. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue 18.2 por ciento en el tercer trimestre de 2010 comparado con 16.8 por ciento durante 2009. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2009 y 2010) el margen operativo de Homex para el tercer trimestre de 2010 fue 18.9 por ciento comparado con 20.4 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. La disminución en el margen es derivado principalmente por el aumento en los gastos de administración y ventas, explicados anteriormente.

Costo integral de financiamiento (CIF) durante el tercer trimestre de 2010 fue de \$110.8 millones comparado con \$133.0 millones durante el tercer trimestre de 2009. La disminución en el costo de financiamiento durante el tercer trimestre de 2010 refleja la disminución en el reconocimiento en el gasto de interés en el periodo, así como el reconocimiento de una ganancia cambiaria comparada con una pérdida cambiaria durante el mismo periodo del año anterior.

- a) El gasto de interés neto registrado durante el tercer trimestre de 2010 fue de \$122.4 millones, un decremento de 1.4 por ciento comparado con \$ 124.1 millones en el mismo periodo del año anterior.
- b) La ganancia monetaria registrada en el tercer trimestre de 2010 fue de \$11.6 millones comparado con una pérdida de \$8.9 millones en 2009.

Durante el tercer trimestre de 2010, los intereses acumulados para la Compañía relacionados con su saldo actual de deuda ascendieron a \$423.1 millones comparado con \$339.6 millones durante el mismo periodo del año anterior. El incremento año a año es derivado del 38.7 por ciento de incremento de la deuda total, donde la emisión del bono de US\$250 millones con vencimiento en 2019 de la Compañía representa 90.3 por ciento de este incremento.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 30 de septiembre de 2010, 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 2010-2012. Para el bono de 2019 por US\$250 millones Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de \$12.93 pesos por dólar hasta vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para los primeros tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIE de 4.95 por ciento. El instrumento de cobertura para el bono de 2015 tiene un valor de mercado positivo de aproximadamente \$9 millones registrado en el estado de resultados.

La utilidad neta para el tercer trimestre de 2010 fue \$479.7 millones o un margen de 9.3 por ciento comparado con \$479.4 millones y un margen de 10.2 por ciento reportados en el mismo periodo de 2009. La disminución durante el reciente trimestre es derivado principalmente por el incremento en los gastos de administración y ventas explicados anteriormente, así como el aumento en la tasa efectiva de impuestos que se incrementó de 33.4 por ciento durante el tercer trimestre de 2009 a 42.9 por ciento durante el tercer trimestre de 2010. El aumento en la tasa efectiva de impuestos proviene de la provisión de impuestos en relación a una estrategia fiscal, donde Homex espera recuperar aproximadamente \$249 millones relacionados con impuestos. Por favor referirse a la nota 23 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía de 2009.

La utilidad por acción para el tercer trimestre de 2010 se mantuvo sin cambio en \$1.43 al compararlo con \$1.43 reportado en el tercer trimestre de 2009.

El margen UAFIDA durante el tercer trimestre de 2010 se incrementó 3.5 por ciento a \$1,141 millones de \$1,103 millones reportados en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, la UAFIDA ajustada fue 22.1 por ciento, en línea con la guía financiera de la Compañía de 21 a 22 por ciento.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el tercer trimestre de 2010 y 2009.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	3T'10	3T'09
Utilidad neta	\$479,695	\$479,368
Depreciación	89,773	92,445
Capitalización del RIF	39,561	168,708
Amortización Marca Beta	0	22,763
Costo integral de financiamiento, neto	110,835	132,974
Impuesto sobre la renta	386,222	228,905
Interés minoritario	34,868	-22,435
UAFIDA ajustada	\$1,140,953	\$1,102,728

Reserva Territorial. Al 30 de septiembre de 2010, la reserva territorial de Homex, era de 83.9 millones de metros cuadrados cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración (sin incluir la tierra opcionada). Dicho monto equivale a 405,944 viviendas, de las cuales 374,913 se enfocan para viviendas de un rango de precio entre \$185 y \$450 mil, incluyendo reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil y 31,031 lotes se enfocan para la construcción de viviendas con un precio superior a \$450 mil, así como la reserva territorial de la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2010 fue \$12,984 millones.

Durante 2010, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisiciones de reserva territorial por lo tanto minimizando sus inversiones. Durante el tercer trimestre, la Compañía invirtió \$540 millones en reserva territorial como parte de su plan de adquisición de tierra para 2010 de aproximadamente \$900 millones.

Liquidez. Durante el tercer trimestre de 2010, la Compañía incrementó su posición de deuda a \$12,376 millones comparado con \$10,635 millones al 30 de junio de 2010. La deuda adicional fue usada principalmente para adquirir tierra así como para propósitos de capital de trabajo. Al 30 de septiembre de 2010, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 9.6 años, donde el 51 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 30 de septiembre de 2010, la deuda neta de la Compañía fue de \$9,084 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso mexicano contra al dólar estadounidense. Con respecto a la cobertura de intereses (sin considerar los ajustes por la aplicación de la NIF D-6 y considerando únicamente los intereses generados durante el periodo) la razón UAFIDA ajustada a gastos de interés neto fue de 3.3x durante el tercer trimestre de 2010. Al 30 de septiembre de 2010, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$9,084 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 2.31x
- Razón de deuda a capital: 52 por ciento

Ciclo de Capital de Trabajo

En una comparación trimestre a trimestre, la cuentas por cobrar se mantuvieron relativamente estables en 21 días comparado con 22 días durante el segundo trimestre de 2010

Al 30 de septiembre de 2010, el inventario total se incrementó 36 días a 713 días comparado con 677 días al 30 de junio de 2010, el incremento se debió principalmente por el aceleramiento del inventario de construcción en proceso para alcanzar el nivel de inventario de viviendas requerido durante el último trimestre del año para prevenir retrasos de pagos de las instituciones financieras y alcanzar la meta de cobranza para el año completo 2010.

Los días de cuentas por pagar se mantuvieron estables en 101 días en el tercer trimestre de 2010, comparado con 104 días para el segundo trimestre de 2010.

Las cuentas por pagar relacionadas con proveedores de materiales se mantuvieron estables en 78 días, como resultado de la estrategia proactiva de la Compañía de incrementar cada vez más el trabajar con productores de materiales que tienen mejor posición financiera que los proveedores o distribuidores locales.

Durante el tercer trimestre de 2010, como resultado de la estrategia de la Compañía de acelerar los niveles de inventario de construcción en proceso para asegurar su meta en cobranza para el año completo 2010, la Compañía registro un flujo libre de efectivo negativo de \$1,237 millones.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	3T'10	2T'10
Días de inventario con tierra	713	677
Rotación de cuentas por cobrar (días)	21	22
Rotación de cuentas por pagar (días)	101	104
Total del ciclo de capital de trabajo	633	595

*Incluye inventario de tierra, construcción en proceso y materiales de construcción. Los resultados no son auditados.

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

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

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

Eventos Recientes

Homex, División Turismo

Durante el trimestre, la división turismo de Homex concluyó la adquisición de activos inmobiliarios en la ciudad de Loreto, en el estado de Baja California Sur, México. En los primeros meses de operación la Compañía ha construido exitosamente las casas muestra, realizado negociaciones con las principales aerolíneas en la región para mejorar acceso al área y se ha lanzado campañas publicitarias en EUA y México.

Al 30 de septiembre de 2010, el proyecto de Homex en San Jose del Cabo, primer proyecto en México de la división turismo de la Compañía en México, ha vendido 26 unidades que representa el 93 por ciento de su meta inicial de ventas de la primera fase.

Expansión Internacional

Anunciado anteriormente durante este año, la Compañía ha firmado un Contrato de Acuerdo con Puravankara Projects Limited referente a una alianza estratégica no exclusiva para empezar operaciones en el segmento de vivienda de interés social en India. Al día de hoy, Homex y Puravankara todavía se encuentran en las primeras etapas de este proyecto, evaluando sitios adecuados para la primera fase de las actividades de esta alianza.

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 30 de septiembre de 2010 y 2009 que incluye los balances generales consolidados al 30 de septiembre de 2010 y 2009, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2010 y 2009.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de pesos)	Sep-10		Sep-09		Variación 10 / 09
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	3,292,078	9.6%	2,063,376	7.1%	59.5%
Cuentas por cobrar, neto	1,118,197	3.3%	735,983	2.5%	51.9%
Inventarios	26,455,734	77.3%	23,299,747	80.1%	13.5%
Otros activos circulantes	1,228,446	3.6%	672,443	2.3%	82.7%
Total del activo circulante	32,094,456	93.8%	26,771,548	92.0%	19.9%
Propiedad y equipo, neto	1,120,819	3.3%	1,184,614	4.1%	-5.4%
Crédito mercantil	731,861	2.1%	731,861	2.5%	0.0%
Otros activos	260,785	0.8%	399,948	1.4%	-34.8%
TOTAL	34,207,920	100.0%	29,087,971	100.0%	17.6%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	1,777,884	5.2%	2,843,155	9.8%	-37.5%
Cuentas por pagar	3,759,968	11.0%	5,058,033	17.4%	-25.7%
Anticipos de clientes	1,126,350	3.3%	754,806	2.6%	49.2%
Impuestos por pagar	1,289,406	3.8%	683,471	2.3%	88.7%
Total del pasivo circulante	7,953,608		9,339,465		-14.8%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	10,598,549	31.0%	6,078,234	20.9%	74.4%
Instrumentos de inversión por pagar	392,185	1.1%	0	0.0%	-
Obligaciones laborales	120,095	0.4%	118,701	0.4%	1.2%
Impuesto sobre la renta diferido	3,845,442	11.2%	3,051,361	10.5%	26.0%
Total del pasivo	22,909,878	67.0%	18,587,761	63.9%	23.3%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.5%	528,011	1.8%	0.0%
Capital adicional pagado	3,191,760	9.3%	3,177,666	10.9%	0.4%
Utilidades retenidas	7,707,813	22.5%	6,470,717	22.2%	19.1%
Otras cuentas de capital contable	-496,172	-1.5%	28,427	0.1%	-
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	1.0%	344,915	1.2%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.5%	-157,828	-0.5%	-
Capital contable mayoritario	11,118,499	32.5%	10,391,908	35.7%	7.0%
Interés minoritario	179,544	0.5%	108,303	0.4%	65.8%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	11,298,042	33.0%	10,500,210	36.1%	7.6%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	34,207,920	100.0%	29,087,971	100.0%	17.6%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS COMPARACIÓN ENTRE EL TERCER TRIMESTRE DE 2010 Y EL TERCER TRIMESTRE DE 2009

(Miles de pesos)	3T'10		3T'09		Variación 10 / 09
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,470,462	86.5%	3,306,482	70.6%	35.2%
Ingresos por vivienda media	513,446	9.9%	1,357,447	29.0%	-62.2%
Otros ingresos	184,115	3.6%	20,381	0.4%	803.4%
TOTAL INGRESOS	5,168,023	100.0%	4,684,310	100.0%	10.3%
COSTOS					
Costo	3,422,325	66.2%	3,108,038	66.3%	10.1%
Capitalización del RIF	39,560	0.8%	168,708	3.6%	-76.6%
TOTAL COSTOS	3,461,885	67.0%	3,276,746	70.0%	5.7%
UTILIDAD BRUTA	1,706,138	33.0%	1,407,564	30.0%	21.2%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	767,678	14.9%	597,363	12.8%	28.5%
Amortización de la Marca Beta	0	0.0%	22,763	0.5%	-
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	767,678	14.9%	620,126	13.2%	23.8%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	938,460	18.2%	787,437	16.8%	19.2%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	73,160	1.4%	31,375	0.7%	133.2%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	162,625	3.1%	172,478	3.7%	-5.7%
Ingresos por intereses	-40,228	-0.8%	-48,418	-1.0%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	-11,562	-0.2%	8,914	0.2%	-
	110,835	2.1%	132,974	2.8%	-16.6%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	900,785	17.4%	685,838	14.6%	31.3%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	386,222	7.5%	228,905	4.9%	68.7%
UTILIDAD NETA	514,563	10.0%	456,934	9.8%	12.6%
INTERÉS MAYORITARIO	479,695	9.3%	479,368	10.2%	0.1%
INTERÉS MINORITARIO	34,868	0.7%	-22,435	-0.5%	-
UTILIDAD NETA	479,695	9.3%	479,368	10.2%	0.1%
Utilidad por acción	1.43	0.0%	1.43	0.0%	0.1%
UAFIDA Ajustada	1,140,953	22.1%	1,102,728	23.5%	3.5%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES DE 2010 Y NUEVE MESES DE 2009

(Miles de pesos)	2010 ACUM		2009 ACUM		Variación 10 / 09
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	11,563,073	85.1%	9,486,736	78.7%	21.9%
Ingresos por vivienda media	1,589,515	11.7%	2,498,037	20.7%	-36.4%
Otros ingresos	435,042	3.2%	71,032	0.6%	512.5%
TOTAL INGRESOS	13,587,630	100.0%	12,055,805	100.0%	12.7%
Costo	9,077,694	66.8%	8,038,837	66.7%	12.9%
Capitalización del RIF	532,934	3.9%	511,239	4.2%	4.2%
TOTAL COSTOS	9,610,628	70.7%	8,550,076	70.9%	12.4%
UTILIDAD BRUTA	3,977,002	29.3%	3,505,729	29.1%	13.4%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	1,893,703	13.9%	1,584,436	13.1%	19.5%
Amortización de la Marca Beta	45,527	0.3%	68,290	0.6%	-33.3%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	1,939,230	14.3%	1,652,726	13.7%	17.3%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,037,772	15.0%	1,853,003	15.4%	10.0%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	114,418	0.8%	39,047	0.3%	193.0%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	306,457	2.3%	258,503	2.1%	18.6%
Ingresos por intereses	-116,619	-0.9%	-138,891	-1.2%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	7,250	0.1%	3,655	0.0%	98.3%
	197,088	1.5%	123,267	1.0%	59.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,955,103	14.4%	1,768,783	14.7%	10.5%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	786,863	5.8%	540,743	4.5%	45.5%
UTILIDAD NETA	1,168,240	8.6%	1,228,040	10.2%	-4.9%
INTERÉS MAYORITARIO	1,098,841	8.1%	1,235,519	10.2%	-11.1%
INTERÉS MINORITARIO	69,399	0.5%	-7,479	-0.1%	-
UTILIDAD NETA	1,098,841	8.1%	1,235,519	10.2%	-11.1%
Utilidad por acción	3.28		3.69		-11.1%
UAFIDA Ajustada	3,004,442	22.1%	2,749,017	22.8%	9.3%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA PARA EL PERIODO DE
NUEVE MESES CONCLUIDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de pesos)	2010	2009
Utilidad neta	1,098,841	1,235,519
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	273,791	277,439
Interes minoritario	69,399	(7,479)
Amortización de la Marca Beta	45,527	68,290
Ingreso por impuestos diferidos	786,863	540,743
	<u>2,274,420</u>	<u>2,114,512</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(1,060,367)	484,559
Inventarios (c/tierra)	(2,878,083)	(1,386,668)
Cuentas por pagar	(231,928)	(1,988,840)
Otros A&P, neto	357,294	523,116
Cambios en activos operativos y pasivos	<u>(3,813,084)</u>	<u>(2,367,833)</u>
Flujo operativo de caja	<u>(1,538,664)</u>	<u>(253,321)</u>
Inversiones en activos	(284,027)	(58,528)
Flujo de efectivo libre	<u>(1,822,691)</u>	<u>(311,849)</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	<u>1,863,353</u>	<u>1,107,040</u>
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	40,662	795,191
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,251,416</u>	<u>1,268,185</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>3,292,078</u></u>	<u><u>2,063,376</u></u>