

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2010

Abril . 26 . 2010



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



RESULTADOS DEL PRIMER 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 Sólido Crecimiento de 12.2 por ciento en Ingresos durante el 1T 2010

Culiacán México, 26 de Abril, 2010—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del primer trimestre concluido el 31 de Marzo de 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 1T09 sobre la misma base que el 1T10, ya que la INIF 14 requiere que todos los periodos sean presentados en una base comparable, dando efecto al nuevo cambio contable.
- Como resultado de la aplicación de la INIF 14, la partida de inventario relacionada con la capitalización del Costo Integral de Financiamiento (CIF) en el balance de la compañía al 31 de diciembre de 2009 ha sido ajustada a \$806 millones de \$244 millones previamente reportados bajo el método de porcentaje de avance de obra. El ajuste resulta de la cancelación de intereses previamente reconocidos en el costo de ventas, en línea con la cancelación de los ingresos relacionados a viviendas en proceso de construcción y no escrituradas durante 2009.
- Consecuentemente, la capitalización del Costo Integral de Financiamiento registrado en el costo de ventas al 31 de Marzo de 2010 ha sido ajustada acorde y, durante el 1T10, los intereses capitalizados aplicados al costo de ventas registran un exceso de \$189 millones de intereses capitalizados por arriba de los intereses acumulados para el primer trimestre de 2010.

[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 primer trimestre del 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 primer 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.

Comentando sobre los resultados del primer trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, dijo: “Durante el primer trimestre de hace un año, nos enfrentamos con un difícil ambiente macroeconómico el cual presentó nuevas oportunidades para Homex y nos alentó a implementar nuevas estrategias para mejorar nuestra rentabilidad y ganar participación de mercado. Al mismo tiempo, nuestra política conservadora de inversión de capital encaminó nuestras energías para incrementar el control sobre nuestro ciclo de capital de trabajo y nuestra meta para lograr y sostener en nuestras operaciones un flujo de efectivo positivo. Las medidas proactivas tomadas desde entonces, y particularmente en el último trimestre de 2009, empezaron a dar fruto este trimestre, donde reportamos un sólido crecimiento en ingresos de 12.2 por ciento y una mejora en nuestro margen UAFIDA ajustado de 22.4 por ciento, año a año.

“Estamos muy contentos con este desempeño, continuó de Nicolás. “Demuestra nuestra flexibilidad a condiciones económicas volátiles así como también la fortaleza de nuestro modelo de negocio y liderazgo en el segmento de interés social – el lugar correcto para estar, en la industria de la vivienda en México. En el 1T, esto se refleja particularmente en nuestro incremento en participación de mercado con INFONAVIT, donde nuestra participación en el número de casas cobradas se incremento a 5.4 por ciento este trimestre de 4.7 por ciento al término del año 2009.

Principales resultados

- Los ingresos totales incrementaron 12.2 por ciento a \$3,593 millones en el primer trimestre de 2010 en comparación con \$3,202 millones en el mismo periodo en 2009.
- En el primer trimestre de 2010, el número total de viviendas escrituradas disminuyó ligeramente en comparación con el primer trimestre de 2009 (9,777 vs 9,859), principalmente derivado de la estrategia de la Compañía de concentrarse en los nichos mas rentables dentro de los segmentos de interés social y vivienda media baja.
- El margen bruto para el trimestre fue de 21.8 por ciento comparado con 25.7 por ciento durante el primer trimestre de 2009. En el 1T10 el margen bruto sin considerar la aplicación de la INIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” (pro-forma) incrementó 41 puntos base a 32.8 por ciento comparado con 32.4 por ciento durante el mismo período del año pasado, principalmente derivado de una mayor eficiencia generada por un aumento en el porcentaje de viviendas construidas con moldes de aluminio reduciendo así efectivamente el número de diferentes materiales usados para la construcción de cada vivienda así como también otras iniciativas operativas que conducirán a la Compañía a una entrega de vivienda mas rápida para sus clientes.
- El margen de la utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) incrementó 130 puntos base a 22.4 por ciento en el primer trimestre de 2010 de 21.1 por ciento en el primer trimestre de 2009, evidenciando una mejora en la rentabilidad operativa de la Compañía año a año.
- Para el primer trimestre de 2010, la utilidad neta fue de \$188 millones comparada con \$193 millones para el primer trimestre de 2009. En una comparación pro-forma, considerando sólo los intereses acumulados durante el trimestre, el margen de utilidad neta para el primer trimestre de 2010 habría sido de 8.6 por ciento comparado con 6.6 por ciento durante el mismo periodo del año anterior.

“Al continuar trabajando para mejorar nuestra eficiencia, al principio de este año consolidamos nuestras operaciones de interés social y vivienda media en una nueva división – Homex México. El consolidar nuestras operaciones nos permitirá manejar mejor los proyectos y el servicio a clientes, mientras aprovechamos las economías de escala, beneficiando por nuestra eficiencia operacional a todos nuestros desarrollos. Tengo confianza en que esta consolidación nos proveerá mayor flexibilidad y nos permitirá sostener nuestro incremento en participación de mercado en los segmentos más rentables dentro de nuestro mercado objetivo. También continuamos trabajando en mejorar nuestro ciclo de capital de trabajo, y nuestros resultados del primer trimestre también reflejan una fuerte relación con nuestros proveedores, quienes nos han ofrecido mejores términos de crédito y, en algunos casos, precios más competitivos.

“Hoy, estamos entusiasmados, al ver algunos indicadores en dirección a una recuperación económica. Hemos visto un continuo fortalecimiento y un apoyo por parte del gobierno de México hacia el mercado de vivienda mexicano. Estamos muy satisfechos con el exitoso inicio en Brasil, en donde hemos podido replicar nuestro modelo de negocio, así como también el creciente reconocimiento de la marca Homex. Estamos mas preparados para aprovechar las oportunidades que nos presenta el 2010, y confiados al reafirmar nuestra guía financiera de un crecimiento en ingresos de 12 a 14 por ciento, mientras generamos un margen UAFIDA de 21 a 22 por ciento para el año.”

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T'10	1T'09	% Var.
Volumen (viviendas)	9,777	9,859	-0.8%
Ingresos	\$3,593,446	\$3,202,022	12.2%
Costo	\$2,808,842	\$2,378,120	18.1%
Capitalización del CIF	\$394,700	\$213,660	84.7%
Utilidad bruta	\$784,604	\$823,902	-4.8%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$1,179,304	\$1,037,562	13.7%
Utilidad de operación	\$305,744	\$356,353	-14.2%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$700,444	\$570,013	22.9%
Gastos por intereses, neto	\$4,187	-\$21,476	-
Utilidad neta	\$187,767	\$193,134	-2.8%
UAFIDA ajustada ^(a)	\$803,473	\$674,403	19.1%
Margen bruto	21.8%	25.7%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	32.8%	32.4%	
Margen de operación	8.5%	11.1%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	19.5%	17.8%	
Margen UAFIDA ajustado	22.4%	21.1%	
Utilidad por acción	0.56	0.58	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	0.27	0.28	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.8	334.9	
Cuentas por cobrar	\$817,039	\$838,374	
Inventario	\$24,460,039	\$22,517,985	
Inventario (sin tierra)	\$11,394,443	\$9,859,773	

a) La UAFIDA ajustada no es una medida financiera calculada conforme a las Normas de Información Financiera (NIF). La UAFIDA ajustada derivada de nuestra información financiera conforme a las NIF y significa la utilidad neta conforme a las NIF, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costos integrales de financiamiento netos (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria, efectos de la valuación por instrumentos derivados y resultado por posición monetaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades. Véase "UAFIDA ajustada", donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el primer trimestre de 2009 y 2010.

b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$12.416 por dólar. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de marzo de 2010, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana.

Volumen escriturado. Durante el primer trimestre de 2010, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 9,777 viviendas, una disminución de 0.8 por ciento al compararlo con el primer trimestre de 2009 principalmente como resultado de la estrategia de la Compañía de concentrarse en los nichos mas rentables dentro de los segmentos de interés social y vivienda media baja.. Durante el primer trimestre de 2010, las viviendas de interés social sumaron 9,241 o 94.5 por ciento del volumen total de ventas comparado con 9,408 o 95.4 por ciento para el mismo periodo del año anterior. El volumen de vivienda media en el primer trimestre de 2010 aumentó 18.8 por ciento a 536 viviendas de 451 viviendas durante el primer trimestre de 2009. El volumen de vivienda media representó 5.5 por ciento del volumen total de ventas durante el primer trimestre de 2010, un incremento de 91 puntos base al compararlo con 4.6 por ciento que representó el volumen de vivienda media durante el primer trimestre de 2009. La mejora año a año refleja el cambio en las reglas de FOVISSSTE para topar sus hipotecas a un valor máximo de \$500 mil, a partir de enero de 2010, y la entrega estratégica de casas de la Compañía durante el 4T09 en el segmento de vivienda media a clientes que habían sido pre-aprobados por FOVISSSTE para una hipoteca de más de \$500 mil, escriturando efectivamente durante los primeros meses de 2010, una porción de estas casas entregadas.

VOLUMEN			
	1T'10	1T'09	Variación 1T10 / 1T09
Vivienda de interés social	9,241	9,408	-1.8%
Vivienda media	536	451	18.8%
Volumen total	9,777	9,859	-0.8%

El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el primer trimestre de 2010 fue de \$360 mil, un incremento de 11.7 por ciento al compararlo con el primer trimestre de 2009. El precio promedio de la Compañía es un reflejo de la estrategia de Homex de seguir la tendencia del valor de las hipotecas en el mercado, la cual está principalmente regida por la demanda y poder adquisitivo de los clientes, al mismo tiempo enfocándose en los nichos más rentables dentro de los segmentos de interés social y vivienda media baja.

PRECIO PROMEDIO		Rango precios por segmento*			
(Miles de pesos)	1T'10	1T'09	Variación 1T10 / 1T09	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$321	\$297	8.1%	\$185	\$600
Vivienda media	\$1,018	\$836	21.8%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$360	\$322	11.7%		

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

Financiamiento hipotecario*. Para el primer trimestre de 2010, 73.0 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron a través de INFONAVIT comparado con 65.5 por ciento en el mismo período del año anterior, evidenciando la mejora de la Compañía en el proceso de titulación con INFONAVIT. Las viviendas tituladas con FOVISSSTE fueron de 1,743 o 17.8 por ciento. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento a través de la banca comercial.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Número de créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	1T'10	% del Total	1T'09	% del Total
INFONAVIT	7,139	73.0%	6,466	65.5%
SHF e Instituciones de banca múltiple	895	9.2%	1,100	11.2%
FOVISSSTE	1,743	17.8%	2,293	23.3%
Total	9,777	100.0%	9,859	100.0%

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

Expansión geográfica. Durante el primer 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 12.2 por ciento en el primer trimestre de 2010 a \$3,593 millones de \$3,202 millones en el mismo período de 2009. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el primer trimestre de 2010 incrementaron 10.8 por ciento, derivado principalmente de un incremento en el precio promedio para todas las viviendas. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron 6.2 por ciento durante el primer trimestre de 2010, derivado de un incremento de 8.1 por ciento en el precio promedio de las casas escrituradas en el segmento como resultado de la estrategia de la Compañía en enfocarse a los nichos mas rentables dentro del segmento de interés social. Los ingresos en el segmento de vivienda media incrementaron en un 44.8 por ciento derivado principalmente del incremento de 21.8 por ciento en el precio promedio de las viviendas escrituradas en el segmento, como resultado del enfoque estratégico de la Compañía durante el 4T09 en concentrar sus esfuerzos para acelerar la entrega de viviendas previamente vendidas a través de FOVISSSTE con un valor mayor de \$500 mil en virtud de los cambios de regla del instituto de topar sus hipotecas a un valor máximo de \$500 mil, a partir de 2010. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social, como porcentaje de los ingresos totales, decrecieron a 82.7 por ciento en el primer trimestre de 2010 de 87.4 por ciento durante el primer trimestre de 2009. Otros ingresos incrementaron a \$76.8 millones de \$27.3 millones, como resultado principalmente de los contratos por servicios de construcción con el gobierno federal de México para construir complejos habitacionales.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS			
(Miles de pesos)	1T'10	1T'09	Variación 1T'10 / 1T'09
Vivienda de interés social	\$2,970,794	\$2,797,694	6.2%
Vivienda media	\$545,833	\$376,998	44.8%
Total ingresos viviendas	\$3,516,627	\$3,174,692	10.8%
Otros ingresos	\$76,818	\$27,330	181.1%
Total ingresos	\$3,593,446	\$3,202,022	12.2%

La utilidad bruta decreció a 21.8 por ciento en el primer trimestre de 2010 de 25.7 por ciento en el mismo periodo del año anterior, como resultado principalmente de 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 primer trimestre de 2010, de conformidad con la NIF D-6 la Compañía capitalizó en el costo de ventas una ganancia cambiaria no monetaria de \$14.6 millones, derivada de una apreciación de 4.8 por ciento del peso mexicano contra el dólar estadounidense comparado con una pérdida cambiaria no monetaria de \$106.8 millones durante el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por el 26 por ciento de depreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense durante diciembre de 2008. Los gastos de intereses capitalizados se incrementaron a \$416 millones durante el primer trimestre de 2010 comparado con \$112 millones en el primer trimestre de 2009. El aumento de los intereses capitalizados aplicados al costo de ventas durante el 1T10 es derivado de un aumento en el reconocimiento del gasto de interés capitalizado de años anteriores, donde la Compañía ha registrado un exceso de \$189 millones de intereses capitalizados comparado con los intereses acumulados en el trimestre así como por el 24.2% de incremento en la deuda total de la Compañía durante 2010 comparada con 2009. El incremento en la capitalización durante el primer trimestre de 2010, al final causó un incremento de 84.7 por ciento a \$395 millones en la capitalización del CIF de la Compañía comparado con \$214 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 fue 32.8 por ciento comparado con 32.4 por ciento durante el mismo periodo del año previo. El aumento en el margen durante el trimestre reciente es principalmente un resultado de la eficiencia generada por un aumento en el porcentaje de viviendas construidas con moldes de aluminio reduciendo así efectivamente el número de diferentes materiales usados para la construcción de cada vivienda así como también otras iniciativas operativas que conducirán a la Compañía a una entrega de vivienda mas rápida para sus clientes.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	1T'10	1T'09	Variación 1T10 / 1T09
COSTO DE VENTAS			
Pérdida cambiaria	-\$14,649	\$106,830	-
Gastos por intereses	\$416,465	\$111,788	272.5%
Efecto acumulado de inflación	-\$7,115	-\$4,958	-
Capitalización total del RIF	\$394,700	\$213,660	84.7%

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	Al 31 Marzo de 2010	Al 31 Marzo de 2009	Variación 10 / 09
INVENTARIO			
Pérdida cambiaria	-\$17,905	\$422,427	-
Gastos por intereses	\$509,012	\$442,034	15.2%
Efecto acumulado de inflación	-\$8,696	-\$19,606	-
Capitalización total del RIF	\$482,411	\$844,854	-42.9%

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos para el primer trimestre de 2010 mejoró 128 pb a 13.3 por ciento de 14.6 por ciento para el primer trimestre de 2009 como resultado de la consolidación de la división de interés social y vivienda media de la Compañía, así como las continuas iniciativas de Homex de reducción de gastos, donde la Compañía ha reducido efectivamente sus gastos de mercadotecnia mejorando a su vez su eficiencia en ventas.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA				
	1T'10	% del Total	1T'09	% del Total
(Miles de pesos)				
Gastos de administración y venta	\$456,097	12.7%	\$444,785	12.7%
Amortización de la Marca Beta	\$22,763	0.6%	\$22,763	0.6%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$478,860	13.3%	\$467,549	13.3%

Utilidad de Operación. Durante el primer trimestre de 2010, la utilidad de operación decreció 14.2 por ciento a \$306 millones de \$356 millones durante el mismo periodo de 2009, derivado de un mayor reconocimiento en el gasto de interés capitalizado de años anteriores comparado con los intereses acumulados en el trimestre. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue 8.5 por ciento en el primer trimestre de 2010 comparado con 11.1 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 primer trimestre de 2010 mejoró 169 pb a 19.5 por ciento comparado con 17.8 por ciento durante el mismo periodo del año anterior derivado por la disminución de los gastos de administración y ventas año con año.

Costo integral de financiamiento (CIF) durante el primer trimestre de 2010 fue de \$24 millones comparado con \$35 millones durante el primer trimestre de 2009. La disminución en el costo de financiamiento durante el primer trimestre de 2010 fue derivado de la aplicación de la NIF D-6 donde la Compañía requiere capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), la cual 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. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue 0.7 por ciento en el primer trimestre de 2010 comparado con 1.1 por ciento en el primer trimestre de 2009.

Durante el primer trimestre de 2010, los intereses acumulados para la Compañía relacionados con su saldo actual de deuda ascendieron a \$262 millones comparado con \$232 millones durante el mismo periodo del año anterior. El incremento de 12.9 por ciento trimestre a trimestre es derivado principalmente por el aumento de 24.2 por ciento en la deuda total año con año.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de marzo de 2010, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada con la emisión de dos bonos de US\$250 millones emitidos en 2005 y en diciembre de 2009, 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 disminuye efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses de los periodos de 2010-2012. Para el bono de 2019 por US\$250 millones Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de \$12.93 pesos por dólar hasta vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para los primeros tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIIE de 4.95 por ciento. El instrumento de cobertura para el bono de 2015 tiene un valor de mercado negativo de aproximadamente \$48 millones registrado en el estado de resultados.

La utilidad neta para el primer trimestre de 2010 fue de \$188 millones comparada con \$193 millones reportados en el mismo periodo de 2009. La disminución en el resultado del primer trimestre de 2010, es derivada principalmente por reconocer un exceso de \$189 millones por arriba del interés acumulado para el primer trimestre de 2010. En una comparación pro-forma, solamente considerando los intereses acumulados del trimestre, el margen neto para el primer trimestre de 2010 fue de 8.6 por ciento.

La utilidad por acción del primer trimestre de 2010 disminuyó a \$0.56 al compararse con \$0.58 reportado en el primer trimestre de 2009. La utilidad por acción considerando únicamente los intereses acumulados durante el periodo fue de \$0.92, mientras que la utilidad por acción por ADR fue de US\$0.45.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA AJUSTADA POR LOS INTERESES ACUMULADOS DURANTE EL TRIMESTRE	
Miles de pesos	1T'10
Utilidad operativa ajustada por NIF D-6	\$700,444
Gastos de intereses trimestrales	\$227,840
Gastos por intereses y comisiones	\$34,426
Ingresos por intereses	-\$30,239
(Pérdida) utilidad cambiaria	-\$28,684
(Pérdida) posición monetaria	\$0
(Pérdida) derivados	\$48,378
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$448,723
Impuesto sobre la renta	\$139,104
Utilidad neta	\$309,619
Intereses minoritarios	\$1,223
Utilidad neta	\$308,395
Margen neto	8.6%

El margen UAFIDA ajustado fue 22.4 por ciento en el primer trimestre de 2010, una mejora de 130 pb al compararse con 21.1 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. El aumento en el margen se debió principalmente a las eficiencias operacionales reflejadas en el margen bruto de la Compañía, en conjunto con una disminución año con año de los gastos de administración y ventas.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el primer 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)	1T'10	1T'09
Utilidad neta	\$187,767	\$193,134
Depreciación	\$88,229	\$92,250
Capitalización del RIF	\$394,700	\$213,660
Amortización Marca Beta	\$22,763	\$22,764
Costo integral de financiamiento, neto	\$23,881	\$35,574
Impuesto sobre la renta	\$84,909	\$95,458
Interés minoritario	\$1,223	\$21,563
UAFIDA ajustada	\$803,473	\$674,403

Reserva Territorial. Al 31 de marzo de 2010, la reserva territorial de Homex ajustada por la aplicación de la INIF 14, 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 aproximadamente a 412,598 viviendas, de las cuales 380,674 se enfocan en el segmento de interés social y 31,924 en el segmento de vivienda media y residencial, así como la reserva territorial de nuestras operaciones en Brasil. El valor de la reserva territorial al 31 de marzo de 2010 asciende a \$13,065 millones.

Durante el primer trimestre de 2010, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisiciones de reserva territorial por lo tanto minimizando sus inversiones. Durante el primer trimestre, la Compañía no ejecutó ninguna inversión en reserva territorial de su plan de adquisición de tierra para 2010 de aproximadamente \$1,200 millones.

Liquidez. Durante el primer trimestre de 2010, la Compañía incrementó su deuda total en 5.3 por ciento o \$534 millones, a \$10,631 millones de \$10,097 millones al 31 de diciembre de 2009, derivado principalmente por el uso de líneas de créditos revolventes para las operaciones de Brasil. Al 31 de marzo de 2010, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 5.2 años, donde el 60 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 31 de marzo de 2010, la deuda neta de la Compañía fue de \$7,804 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense. La cobertura de interés de Homex 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 gasto de interés neto fue 3.9x durante el primer trimestre de 2010. Al 31 de marzo de 2010, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$7,804 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 2.04x
- Razón de deuda a capital: 50 por ciento

Ciclo de Capital de Trabajo

En una comparación trimestre a trimestre, las cuentas por cobrar aumentaron 6 días, a 17 días de 11 días al 4T09, como resultado de una cobranza más rápida durante el último trimestre del año y una aceleración característica de las instituciones financieras en su proceso de pago a desarrolladores de viviendas durante los últimos meses del año.

Al 31 de marzo de 2010, el inventario total aumentó 1 día a 700 días comparado con 699 días al 31 de diciembre de 2009.

Adicional a lo anterior, los días de cuentas por pagar se mantuvieron estables en 117 días, de 119 días al 4T09. Al mismo tiempo, las cuentas por pagar relacionadas con proveedores de materiales permanecieron sin cambio en 77 días, como resultado de la estrategia proactiva de la Compañía de trabajar cada vez más con productores de materiales que tienen mejor posición financiera que los proveedores o distribuidores regionales.

Durante el trimestre se generó un saldo negativo de flujo de efectivo de \$767 millones, los cuales incluyen un exceso de \$189 millones de capitalización por arriba de los intereses acumulados durante el primer trimestre de 2010, derivado principalmente de la estacionalidad trimestral de la industria.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	1T'10	4T'09
Días de inventario con tierra	700	699
Rotación de cuentas por cobrar (días)	17	11
Rotación de cuentas por pagar (días)	117	119
Total del ciclo de capital de trabajo	600	591

*Incluye inventario de tierra, construcción en proceso y materiales de construcción. Las cifras al 4T09 son presentadas sin auditar y ajustadas por la aplicación de la INIF 14.

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

Expansión Internacional:

Homex y Puravankara Anuncian la Firma de un Contrato de Acuerdo

Homex, a través de su subsidiaria Homex India Private Limited y Puravankara Projects Limited firmó un Contrato de Acuerdo por el cual las compañías han establecido las reglas para una futura alianza estratégica no exclusiva para empezar operaciones en el segmento de vivienda de interés social en India. El primer proyecto piloto de la Compañía se espera sea en el área metropolitana de Chennai, en el sur de India.

Acerca de Puravankara:

El Grupo Puravankara es una compañía desarrolladora de vivienda con más de 35 años de experiencia en el sector vivienda en varias regiones de India como: Bangalore, Chennai, Kochi, Combatore, Hyderabad, Mysore y Colombo.

Homex es Reconocida como la Compañía Mexicana con Mejor Gobierno Corporativo

Homex fue nombrada como la empresa mexicana con mejor Gobierno Corporativo durante la entrega de los premios "Euromoney's Best Managed Companies in Latin America Awards 2010", reconocimiento que apareció publicado en la revista Euromoney Magazine en su edición de marzo.

ACERCA DE HOMEX

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] es una compañía desarrolladora de vivienda verticalmente integrada y enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Es una de las compañías desarrolladoras de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país. Homex ocupa una posición de liderazgo en los cuatro principales mercados en México, donde es el desarrollador de vivienda más grande con base en el número de viviendas vendidas y la utilidad neta.

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: www.homex.com.mx.

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

Se adjunta la información financiera consolidada no auditada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el periodo de doce meses terminado el 31 de marzo de 2010 y 2009 que incluye los balances generales consolidados al 31 de marzo de 2010 y 2009, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos terminados al 31 de marzo de 2010 y 2009.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES AL 31 DE MARZO DE 2010 Y 2009

(Miles de pesos)	Mar-10		Mar-09		Variación 10 / 09
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	2,827,089	9.1%	1,197,691	4.3%	136.0%
Cuentas por cobrar, neto	817,039	2.6%	838,374	3.0%	-2.5%
Inventarios	24,460,039	78.5%	22,517,985	81.2%	8.6%
Otros activos circulantes	914,720	2.9%	705,468	2.5%	29.7%
Total del activo circulante	29,018,887	93.2%	25,259,518	91.1%	14.9%
Propiedad y equipo, neto	1,074,862	3.5%	1,312,634	4.7%	-18.1%
Crédito mercantil	731,861	2.3%	731,861	2.6%	0.0%
Otros activos	326,591	1.0%	422,574	1.5%	-22.7%
TOTAL	31,152,200	100.0%	27,726,587	100.0%	12.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	742,858	2.4%	2,078,504	7.5%	-64.3%
Cuentas por pagar	4,095,718	13.1%	6,154,925	22.2%	-33.5%
Anticipos de clientes	1,332,818	4.3%	402,482	1.5%	231.1%
Impuestos por pagar	768,858	2.5%	532,407	1.9%	44.4%
Total del pasivo circulante	6,940,252		9,168,318		-24.3%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	9,888,207	31.7%	6,482,360	23.4%	52.5%
Instrumentos de inversión por pagar	345,623	1.1%	0	0.0%	-
Obligaciones laborales	92,974	0.3%	95,211	0.3%	-2.3%
Impuesto sobre la renta diferido	3,337,590	10.7%	2,646,349	9.5%	26.1%
Total del pasivo	20,604,646	66.1%	18,392,238	66.3%	12.0%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.7%	528,011	1.9%	0.0%
Capital adicional pagado	3,262,744	10.5%	3,180,881	11.5%	2.6%
Utilidades retenidas	6,586,140	21.1%	5,115,431	18.4%	28.8%
Otras cuentas de capital contable	-254,368	-0.8%	53,307	0.2%	-
Excedente en la actualización del capital contable	346,642	1.1%	346,642	1.3%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.5%	-157,828	-0.6%	0.0%
Capital contable mayoritario	10,311,340	33.1%	9,066,443	32.7%	13.7%
Interés minoritario	236,215	0.8%	267,906	1.0%	-11.8%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	10,547,555	33.9%	9,334,349	33.7%	13.0%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	31,152,200	100.0%	27,726,587	100.0%	12.4%

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

(Miles de pesos)	1T'10		1T'09		Variación 10 / 09
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	2,970,794	82.7%	2,797,694	87.4%	6.2%
Ingresos por vivienda media	545,833	15.2%	376,998	11.8%	44.8%
Otros ingresos	76,818	2.1%	27,330	0.9%	181.1%
TOTAL INGRESOS	3,593,446	100.0%	3,202,022	100.0%	12.2%
COSTOS					
Costo	2,414,142	67.2%	2,164,460	67.6%	11.5%
Capitalización del RIF	394,700	11.0%	213,660	6.7%	84.7%
TOTAL COSTOS	2,808,842	78.2%	2,378,120	74.3%	18.1%
UTILIDAD BRUTA	784,604	21.8%	823,902	25.7%	-4.8%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	456,097	12.7%	444,785	13.9%	2.5%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.6%	22,764	0.7%	0.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	478,860	13.3%	467,549	14.6%	2.4%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	305,744	8.5%	356,353	11.1%	-14.2%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	-7,964	-0.2%	-10,624	-0.3%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	34,426	1.0%	33,862	1.1%	1.7%
Ingresos por intereses	-30,239	-0.8%	-55,338	-1.7%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	19,694	0.5%	57,050	1.8%	-65.5%
	23,881	0.7%	35,574	1.1%	-32.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	273,899	7.6%	310,155	9.7%	-11.7%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	84,909	2.4%	95,458	3.0%	-11.1%
UTILIDAD NETA	188,990	5.3%	214,697	6.7%	-12.0%
INTERÉS MAYORITARIO	187,767	5.2%	193,134	6.0%	-2.8%
INTERÉS MINORITARIO	1,223	0.0%	21,563	0.7%	-94.3%
UTILIDAD NETA	187,767	5.2%	193,134	6.0%	-2.8%
Utilidad por acción	0.56	0.0%	0.58	0.0%	-
UAFIDA Ajustada	803,473	22.4%	674,403	21.1%	19.1%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2010
Y 2009

(Miles de pesos)	2010	2009
Utilidad neta	187,767	193,134
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	88,229	92,250
Interes minoritario	1,223	21,563
Amortización de la Marca Beta	22,764	22,764
Ingreso por impuestos diferidos	84,909	95,458
	<u>384,891</u>	<u>425,169</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(392,044)	349,143
Inventarios (c/terreno)	(1,200,629)	(846,297)
Cuentas por pagar	182,911	(790,611)
Otros A&P, neto	310,023	44,612
Cambios en activos operativos y pasivos	<u>(1,099,738)</u>	<u>(1,243,153)</u>
Flujo operativo de caja	<u>(714,847)</u>	<u>(817,985)</u>
Inversiones en activos	(52,509)	(1,956)
Flujo de efectivo libre	<u>(767,355)</u>	<u>(819,941)</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	<u>342,472</u>	<u>749,448</u>
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(424,883)	(70,493)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,251,972</u>	<u>1,268,185</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>2,827,089</u></u>	<u><u>1,197,692</u></u>