

Octubre. 28 . 2008



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2008



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2008

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

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

Culiacán, México, 28 de Octubre de 2008 – Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados del tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2008^[1].

Nuevos Principios de Contabilidad en México para 2008:

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

“Mientras que en general nos sentimos satisfechos con nuestro crecimiento año a año en ingresos y desempeño en UAFIDA, no hay duda que la debilidad económica mundial esta creando un ambiente de mayor reto para las familias mexicanas. En respuesta a este retador horizonte, estamos tomando medidas proactivamente para ajustar nuestra estrategia y enfrentar cualquier des aceleramiento potencial en la economía mexicana.” Comentó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Muchas de estas medidas defensivas han sido parte central de nuestra estrategia por más de una década; continuaremos nuestro enfoque en el segmento de interés social, donde los fundamentales permanecen sólidos, ahora con una oferta de producto que atenderá a los segmentos de interés social más bajos, disminuyendo así la necesidad de financiamiento a través de la banca comercial para nuestros clientes. Así mismo trataremos de continuar con nuestra estrategia de mantener un perfil de deuda de largo plazo y una estrategia de financiamiento de capital de trabajo conservador.”

“Así mismo estamos ajustando nuestro enfoque en los segmentos bajos de vivienda media, reduciendo nuestro rango de oferta de productos de \$600 mil a \$1.5 millones. También minimizaremos nuestras adquisiciones de tierra al mismo tiempo que reduciremos nuestra inversión en activos para lo que resta del año con la finalidad de mejorar nuestra posición de efectivo.”

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

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 17.0% en el tercer trimestre de 2008, al ascender a \$4,723 millones, en comparación con \$4,036 millones en el tercer trimestre de 2007.
- La utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) reportada durante el trimestre fue de \$1,127 millones, lo que representa un incremento de 18.0% en relación con los \$955 millones registrados en el tercer trimestre de 2007.
- El margen UAFIDA creció 20 puntos base en el tercer trimestre de 2008, a 23.9%, frente a 23.7% en el mismo período de 2007.
- La utilidad neta disminuyó 37.8% en el tercer trimestre de 2008, principalmente derivado por una pérdida cambiaria de \$298 millones, comparada con una ganancia cambiaria de \$88 millones al tercer trimestre de 2007.
- La utilidad por acción para el período del tercer trimestre de 2008 disminuyó 37.7% a \$1.04 comparado con \$1.67 en el período comparable del año anterior, principalmente como resultado de la pérdida por la fluctuación cambiaria.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN ^(a)						
	NUEVE MESES					
Miles de pesos	3T'08 ^(a)	3T'07	% Var.	2008	2007	% Var.
Volumen (viviendas)	14,989	13,229	13.3%	39,066	35,279	10.7%
Ingresos	\$4,723,106	\$4,036,405	17.0%	\$12,585,558	\$10,649,468	18.2%
Utilidad Bruta	\$1,402,684	\$1,336,826	4.9%	\$3,916,916	\$3,437,147	14.0%
Utilidad de Operación	\$845,259	\$878,836	-3.8%	\$2,474,493	\$2,322,105	6.6%
Gastos de intereses, neto	\$63,231	\$128,080	-50.6%	\$123,349	\$300,307	-58.9%
Utilidad neta	\$348,383	\$560,489	-37.8%	\$1,575,004	\$1,459,483	7.9%
UAFIDA ^(b)	\$1,127,086	\$955,045	18.0%	\$3,024,110	\$2,688,240	12.5%
Margen Bruto	29.7%	33.1%		31.1%	32.3%	
Margen de Operación	17.9%	21.8%		19.7%	21.8%	
Margen UAFIDA	23.9%	23.7%		24.0%	25.2%	
Utilidad por acción	1.04	1.67		4.70	4.35	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(c)	0.57	0.92		2.58	2.38	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	335.9		334.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				60.3%	40.6%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				217	146	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				348	331	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				62	88	

- a) Como resultado de la eliminación de la contabilidad inflacionaria en México efectiva al 31 de diciembre de 2007, los resultados del tercer trimestre de 2007 y 2008 no son directamente comparables.
- b) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta, gasto por reparto de utilidades a los empleados y capitalización de intereses. Véase Estados Financieros / UAFIDA, donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el tercer trimestre de 2008 y 2007.
- c) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.9397 por dólar. Razón acción / ADR: 6:1.

Resultados de Operación

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

Volumen de Ventas. Durante el trimestre, el volumen de ventas ascendió a 14,989 viviendas, un incremento de 13.3% comparado con el tercer trimestre de 2007, principalmente reflejando el enfoque de la Compañía a una mezcla de producto para segmentos de interés social más bajos. Durante el tercer trimestre de 2008, 13,711 unidades correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 91.5% del volumen total de ventas, relativamente estable al compararse con 91.6% alcanzado en el mismo período del año anterior, y un incremento de 27 puntos base comparado con 91.2% registrado en el segundo trimestre de 2008. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 1,278 viviendas, un incremento de 15.7% al compararse con el tercer trimestre de 2007. Durante el trimestre, el volumen de vivienda media representó 8.5% del volumen de las ventas totales un ligero incremento al compararse con 8.4% que las unidades de vivienda media representaron en el tercer trimestre de 2007 y una disminución de 32 puntos base al compararse con el segundo trimestre de 2008.

VOLUMEN								
	3T'08	2T'08	Variación 3T08 / 2T08	3T'07	Variación 3T08 / 3T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08/07
Vivienda de interés social	13,711	12,238	12.0%	12,124	13.1%	\$35,652	32,270	10.5%
Vivienda media	1,278	1,188	7.6%	1,105	15.7%	\$3,414	3,009	13.5%
Volumen total	14,989	13,426	11.6%	13,229	13.3%	\$39,066	35,279	10.7%

Durante el tercer trimestre, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$314,000, lo que refleja un disminución de 3.1% en relación con el segundo trimestre de 2008. El resultado del tercer trimestre de 2008, refleja la habilidad de la Compañía para rápidamente adaptar su oferta de producto de acuerdo a las tendencias del mercado. La estrategia de Homex para obtener una mayor ventaja de la demanda hacia los productos más bajos del segmento de interés social resultó en un incremento del volumen de ventas así como en una disminución de 3.3% en el precio promedio en el segmento de interés social al compararse con el trimestre anterior. El precio promedio en el segmento de vivienda media permaneció sin cambio al compararse con el segundo trimestre de 2008, así mismo reflejando el enfoque de la Compañía hacia productos de un precio promedio menor para atender al nivel bajo del segmento de vivienda media.

PRECIO PROMEDIO										Rango precios 2008*	
(Miles de pesos)	3T'08	2T'08	Variación 3T08 / 2T08	3T'07	Variación 3T08 / 3T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08 / 07	Bajo	Alto	
Vivienda de interés social	\$267	\$276	-3.3%	\$260	2.8%	\$443	\$407	8.8%	\$185	\$600	
Vivienda media	\$820	\$820	0.1%	\$743	10.4%	\$1,311	\$1,219	7.6%	\$601	\$1,500	
Precio promedio para todas las viviendas	\$314	\$324	-3.1%	\$300	4.7%	\$322	\$302	6.7%			

* La Compañía clasificó sus productos vendidos durante el trimestre de acuerdo con los rangos arriba indicados

Financiamiento Hipotecario. Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2008, 82.1% de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT lo que representa un incremento de 300 puntos base al compararse con el mismo periodo del año anterior. El resto de los clientes de la Compañía obtuvieron su financiamiento hipotecario principalmente de FOVISSSTE y de las cinco principales instituciones de banca múltiple.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO								
Número de créditos hipotecarios								
Fuente de financiamiento	3T'08	% del Total	3T'07	% del Total	2008 ACUM	% del Total	2007 ACUM	% del Total
INFONAVIT	12,306	82.1%	10,464	79.1%	32,009	81.9%	27,304	77.4%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,454	9.7%	1,879	14.2%	3,455	8.8%	5,286	15.0%
FOVISSSTE	1,229	8.2%	886	6.7%	3,602	9.2%	2,689	7.6%
Total	14,989	100.0%	13,229	100.0%	39,066	100.0%	35,279	100.0%

Expansión Geográfica. Durante el trimestre la Compañía continuó consolidando sus operaciones en ciudades existentes y lanzó seis nuevos desarrollos de interés social en las ciudades de: Monterrey, Tijuana, Torreón, el Estado de México, y Querétaro. Adicionalmente dos fases en desarrollos de interés social fueron iniciadas en comunidades existentes.

Homex no anticipa la apertura de nuevas ciudades para lo que resta del 2008 y continuará con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medianas, al mismo tiempo, de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país durante el trimestre.



RESULTADOS FINANCIEROS

Los **ingresos** se incrementaron 17.0% en el tercer trimestre de 2008, al ascender a \$4,723 millones, en comparación con \$4,036 millones en el mismo período de 2007. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el tercer trimestre de 2008 aumentaron 18.6%, lo que se debió principalmente a un mayor volumen de ventas en ambos segmentos. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron 16.2% durante el tercer trimestre de 2008, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media registraron un crecimiento de 27.7%. Otros ingresos, los que se refieren principalmente a la venta a terceros de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto decrecieron 75.8%

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos)	3T'08	3T'07	Variación 3T08 / 3T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08/07
Vivienda de interés social	\$3,658,069	\$3,146,972	16.2%	\$9,713,943	\$8,196,417	18.5%
Vivienda media	\$1,048,530	\$821,315	27.7%	\$2,800,029	\$2,320,087	20.7%
Total ingresos viviendas	\$4,706,599	\$3,968,287	18.6%	\$12,513,972	\$10,516,504	19.0%
Otros ingresos	\$16,507	\$68,118	-75.8%	\$71,586	\$132,964	-46.2%
Total ingresos	\$4,723,106	\$4,036,405	17.0%	\$12,585,558	\$10,649,468	18.2%

Utilidad Bruta. Para el trimestre, la utilidad bruta se incrementó 4.9%, a \$1,403 millones en comparación con \$1,337 millones en el mismo trimestre de 2007. Homex generó un margen bruto de 29.7% en el tercer trimestre de 2008, comparado con 33.1% en el mismo periodo del año anterior. La disminución del margen es principalmente derivado de la aplicación del boletín D-6 el cual requiere que la Compañía, durante 2008, capitalice el costo integral de financiamiento previamente registrado en el costo de cada período. Durante el trimestre, la Compañía capitalizó \$174 millones en el costo. En una comparación pro forma (sin considerar la aplicación del boletín D-6 en 2008) el margen bruto de Homex para el trimestre fue de 33.4% una mejora de 25 puntos base al compararse con el tercer trimestre de 2007. El resultado refleja menores costos de construcción resultado de la implementación de la tecnología de construcción de Homex en base de moldes de aluminio, lo cual ha contribuido a mitigar el impacto del incremento en los precios de los materiales para la construcción.

Gastos de Administración y Ventas. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el tercer trimestre de 2008 se incrementaron a 11.8% comparado con 11.3% en el tercer trimestre de 2007. El incremento año a año en los gastos de administración y ventas es principalmente resultado de un nuevo sistema de incentivo de comisiones basado en volumen, implementado por la Compañía para incrementar la competitividad, así como para reducir la rotación de su fuerza de ventas. En conjunto con esta nueva estructura de comisiones, al 1ro de Octubre, la Compañía inició la implementación de un programa de reducción de gastos, incluyendo evaluaciones al personal administrativo de sus oficinas corporativas. La Compañía espera completar la implementación de este programa de reducción de gastos antes del término de este año y lograr la mejora esperada de 100 puntos base (como porcentaje de los ingresos) en 2009.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA										
(Miles de pesos)	3T08	% del Total	3T07	% del Total	Variación 08 / 07	2008 ACUM	% del Total	2007 ACUM	% del Total	Variación 08 / 07
Gastos de Administración y venta	\$534,662	11.3%	\$434,292	10.8%	23.1%	\$1,374,133	10.9%	\$1,044,425	9.8%	31.6%
Amortización de marca Beta	22,763	0.5%	23,698	0.6%	-3.9%	68,290	0.5%	70,617	0.7%	-3.3%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$557,425	11.8%	\$457,990	11.3%	21.7%	\$1,442,423	11.5%	\$1,115,042	10.5%	29.4%

Utilidad de Operación. Principalmente como resultado de la aplicación del Boletín D-6 durante el tercer trimestre de 2008, la utilidad de operación disminuyó 3.8%, al sumar \$845 millones, en comparación con \$879 millones en el mismo período de 2007. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzó 17.9% en el tercer trimestre de 2008, contra 21.8% en el mismo periodo de 2007. En una comparación pro forma (sin considerar la aplicación del Boletín D-6) el margen operativo de Homex para el trimestre fue de 21.6%

El Costo (ganancia) Integral de Financiamiento registró una pérdida por \$361 millones en el tercer trimestre de 2008 en comparación con una pérdida de \$43 millones en el mismo período del año anterior. El resultado refleja principalmente la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de nuestra posición denominada en moneda extranjera así como el diferencial de las tasas entre TIE Swap y LIBOR Swap utilizadas para calcular el valor de mercado del instrumento de cobertura de intereses de la Compañía. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue 7.6% en el tercer trimestre de 2008 contra 1.1% en el tercer trimestre de 2007. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto se redujo a \$63 millones en el tercer trimestre de 2008 comparado con \$128 millones en el tercer trimestre de 2007 principalmente derivado de la capitalización de intereses que anteriormente se contabilizaban en el costo de cada período. En el tercer trimestre de 2008 la Compañía capitalizó \$191 millones de intereses en el costo e inventario.
- b) La pérdida cambiaria en el tercer trimestre de 2008 ascendió a \$298 millones, en comparación con una ganancia cambiaria de \$88 millones en el tercer trimestre de 2007. A la fecha la pérdida cambiaria fue \$124 millones

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 27 de Octubre de 2008, La deuda de Homex denominada en dólares corresponde a un bono emitido en 2005 por \$250 millones de dólares, con un solo pago de principal con madurez en 2015. La Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de intereses que efectivamente disminuye el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y mediano plazo. Este instrumento de cobertura actualmente tiene un valor de mercado positivo por aproximadamente \$4.5 millones de dólares. Todos los compromisos financieros de la Compañía denominados en dólares para 2008 han sido cubiertos.

La Utilidad Neta durante el tercer trimestre de 2008 disminuyó 37.8% a \$348 millones, comparado con los \$560 millones reportados en el mismo período de 2007 principalmente como resultado de la pérdida por la fluctuación cambiaria y los factores discutidos anteriormente.

La **utilidad por acción** para el tercer trimestre de 2008 fue de \$1.04, frente a \$1.67 en el tercer trimestre de 2007.

El Margen UAFIDA mejoró a 23.9% en el tercer trimestre de 2008 con respecto a 23.7% reportado en el mismo período del año anterior principalmente derivado de las eficiencias generadas por el uso de nuestra nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio.

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

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	3T08	3T07
Utilidad (pérdida) neta	\$348,383	\$560,489
Depreciación	\$80,946	\$44,376
Capitalización de intereses	\$173,510	\$0
Marca Beta	\$22,763	\$23,698
Costo integral de financiamiento	\$361,256	\$42,552
Gasto por impuesto sobre la renta	\$132,134	\$250,547
Interés minoritario	\$8,093	\$33,383
UAFIDA	\$1,127,085	\$955,045

Reserva Territorial. Al 30 de septiembre de 2008, la reserva territorial de Homex era de 69 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale aproximadamente a 341,237 viviendas, de las cuales 312,075 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social y 29,162 en el segmento de vivienda media y residencial.

Al 30 de septiembre de 2008 Homex mantiene aproximadamente cinco años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Adicionalmente Homex mantiene aproximadamente un año de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra. La Compañía no esta contemplando ninguna adquisición de tierra importante en el futuro cercano.

Liquidez. En expectativa de un escenario más restrictivo para la disponibilidad crediticia, Homex pretende identificar oportunidades para un continuo ahorro en costos, así como una mejora en ingresos al enfocarse en el segmento bajo de interés social. La iniciativa de reducción de costos que la Compañía pretende implementar incluye una reducción en los gastos corporativos y de activos, ya que Homex ha completado su inversión en moldes de aluminio.

Homex utilizó el balance adicional de su recientemente contratada línea de crédito con Banco Inbursa, S.A., representando aproximadamente Ps.1,200 millones. La Compañía utilizó estos recursos adicionales para ejecutar pagos de tierra previamente contratados, siguiendo una estrategia fiscal y así mismo asegurar el inventario de tierra requerido para las operaciones del año siguiente y por lo tanto reducir la necesidad de inversiones adicionales de tierra, las cuales son uno de los principales usos del flujo de efectivo.

Como resultado, el plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 5.4 años. Al 30 de septiembre de 2008, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$4,586 millones. La razón deuda a capital total fue de 34.6%, en tanto que la cobertura de intereses fue de 17.8x. Sin considerar el Boletín D-6, la razón de UAFIDA a gasto de intereses netos hubiera sido 6.7x en el tercer trimestre de 2008.

- Deuda neta: \$4,586 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 1.06x.
- Razón deuda neta a capital total: 34.6%

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Acumulado a	
(Miles de pesos)	Sep-08	Sep-07
Utilidad (pérdida) neta	\$1,575,004	\$1,459,483
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$970,275	936,177
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-5,362,116	-2,479,596
Inversiones en activos	-373,504	-451,249
Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos	-\$3,190,341	-\$535,185

Cuentas por Cobrar. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 60.3% de los ingresos al 30 de septiembre de 2008, lo que representó un incremento respecto al 40.6% reportado en septiembre de 2007, calculado para el período de doce meses concluidos el 30 de septiembre de 2007. El total de las cuentas por cobrar como porcentaje de las ingresos fue 54.8% al 30 de Junio de 2008.

Los días de cuentas por cobrar al final del período, calculados al 30 de septiembre de 2008, fueron 217 días, en comparación con 197 días al 30 de Junio de 2008. Al 30 de septiembre de 2007 los días de cuentas por cobrar al final del período fueron 146 días. El incremento año con año registrado en las cuentas por cobrar obedece principalmente a una suspensión temporal en la reactivación del Programa Federal de Subsidios, el cual vale la pena destacar fue reactivado en Octubre de este año, así como a un proceso de cobranza interno más largo derivado del incremento en número de proyectos verticales y de vivienda media, y por el incremento en nuestro tiempo de cobranza derivado por el cambio de financiamiento hipotecario de sofoles a banca comercial.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	3T'08	3T'07
Días de inventario con tierra	348	331
Rotación de cuentas por cobrar (días)	217	146
Rotación de cuentas por pagar (días)	168	145
Total del ciclo de capital de trabajo	397	332

Guía Financiera para 2008. Las expectativas de crecimiento de la Compañía no han cambiado desde Diciembre de 2007 cuando la guía financiera para 2008 fue publicada anticipando un crecimiento en ingresos de 16% a 18% en términos reales y un margen UAFIDA de 24% a 25%. Sin embargo, considerando la crisis macroeconómica actual, Homex cree que no sería prudente ratificar un crecimiento en ingresos en términos reales dado que el nivel de inflación actual estimado por el banco central considera un nivel de inflación 220 puntos base mayor que el estimado al inicio del año. Por lo tanto la Compañía, espera lograr un crecimiento en ingresos durante 2008 en un rango entre 19% a 21% en términos nominales.

ACERCA DE HOMEX

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

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

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

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

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

(Miles de pesos)	Sep-08		Sep-07		Variación 08 / 07
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	1,483,560	5.4%	2,141,305	10.4%	-30.7%
Cuentas por cobrar, neto	10,941,099	40.0%	6,155,279	29.9%	77.8%
Inventarios	12,080,447	44.2%	9,479,930	46.1%	27.4%
Otros activos circulantes	234,141	0.9%	440,199	2.1%	-46.8%
Total del activo circulante	24,739,246	90.5%	18,216,713	88.6%	35.8%
Propiedad y equipo, neto	1,302,541	4.8%	989,782	4.8%	31.6%
Crédito mercantil	731,861	2.7%	731,861	3.6%	0.0%
Otros activos	564,872	2.1%	628,369	3.1%	-10.1%
TOTAL	27,338,521	100.0%	20,566,725	100.0%	32.9%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	805,642	2.9%	702	0.0%	-
Cuentas por pagar	5,845,141	21.4%	4,154,790	20.2%	40.7%
Anticipos de clientes	218,538	0.8%	357,535	1.7%	-38.9%
Impuestos por pagar	159,098	0.6%	205,977	1.0%	-22.8%
Total del pasivo circulante	7,028,419		4,719,004		48.9%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	5,264,072	19.3%	3,961,627	19.3%	32.9%
Obligaciones Laborales	115,046	0.4%	52,922	0.3%	117.4%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	3,476,515	12.7%	2,719,665	13.2%	27.8%
Total del pasivo	15,884,052	58.1%	11,453,217	55.7%	38.7%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.9%	528,011	2.6%	0.0%
Capital adicional pagado	3,180,881	11.6%	3,280,222	15.9%	-3.0%
Ingresos retenidos	7,314,030	26.8%	4,965,444	24.1%	47.3%
Excedente en la actualización del capital contable	337,492	1.2%	332,022	1.6%	1.6%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-157,828	-0.6%	-157,828	-0.8%	0.0%
Capital contable mayoritario	11,202,586	41.0%	8,947,871	43.5%	25.2%
Interés minoritario	251,883	0.9%	165,637	0.8%	52.1%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	11,454,469	41.9%	9,113,508	44.3%	25.7%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	27,338,521	100.0%	20,566,725	100.0%	32.9%

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

(Miles de pesos)	3T'08		3T'07		Variación 08 / 07
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	3,658,069	77.5%	3,146,972	78.0%	16.2%
Ingresos por vivienda media	1,048,530	22.2%	821,315	20.3%	27.7%
Otros ingresos	16,507	0.3%	68,118	1.7%	-75.8%
TOTAL INGRESOS	4,723,106	100.0%	4,036,405	100.0%	17.0%
TOTAL COSTOS	3,320,422	70.3%	2,699,579	66.9%	23.0%
UTILIDAD BRUTA	1,402,684	29.7%	1,336,826	33.1%	4.9%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	534,662	11.3%	434,292	10.8%	23.1%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.5%	23,698	0.6%	-3.9%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	557,425	11.8%	457,990	11.3%	21.7%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	845,259	17.9%	878,836	21.8%	-3.8%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	4,607	0.1%	8,135	0.2%	-43.4%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	97,368	2.1%	164,638	4.1%	-40.9%
Ingresos por intereses	-34,137	-0.7%	-36,558	-0.9%	-
Utilidad (pérdida) cambiaria	298,025	6.3%	-87,564	-2.2%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	2,036	0.1%	-100.0%
	361,256	7.6%	42,552	1.1%	-
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	488,610	10.3%	844,419	20.9%	-42.1%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	132,134	2.8%	250,547	6.2%	-47.3%
UTILIDAD NETA	356,476	7.5%	593,871	14.7%	-40.0%
INTERÉS MAYORITARIO	348,383	7.4%	560,489	13.9%	-37.8%
INTERÉS MINORITARIO	8,093	0.2%	33,383	0.8%	-75.8%
UTILIDAD NETA	348,383	7.4%	560,489	13.9%	-37.8%
Utilidad por acción	1.04	0.0%	1.67	0.0%	-37.7%
UAFIDA	1,127,086	23.9%	955,045	23.7%	18.0%

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

(Miles de pesos)	2008 ACUM		2007 ACUM		Variación 08 / 07
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	9,713,943	77.2%	8,196,417	77.0%	18.5%
Ingresos por vivienda media	2,800,029	22.2%	2,320,087	21.8%	20.7%
Otros ingresos	71,586	0.6%	132,964	1.2%	-46.2%
TOTAL INGRESOS	12,585,558	100.0%	10,649,468	100.0%	18.2%
TOTAL COSTOS	8,668,642	68.9%	7,212,321	67.7%	20.2%
UTILIDAD BRUTA	3,916,916	31.1%	3,437,147	32.3%	14.0%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	1,374,133	10.9%	1,044,425	9.8%	31.6%
Amortización de la Marca Beta	68,290	0.5%	70,617	0.7%	-3.3%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	1,442,423	11.5%	1,115,042	10.5%	29.4%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,474,493	19.7%	2,322,105	21.8%	6.6%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	22,969	0.2%	164,956	1.5%	-86.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	240,279	1.9%	404,716	3.8%	-40.6%
Ingresos por intereses	-116,930	-0.9%	-104,409	-1.0%	12.0%
Utilidad (pérdida) cambiaria	123,816	1.0%	-49,310	-0.5%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	41,585	0.4%	-100.0%
	247,165	2.0%	292,581	2.7%	-15.5%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	2,250,297	17.9%	2,194,480	20.6%	2.5%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	622,607	4.9%	660,318	6.2%	-5.7%
UTILIDAD NETA	1,627,690	12.9%	1,534,162	14.4%	6.1%
INTERÉS MAYORITARIO	1,575,004	12.5%	1,459,483	13.7%	7.9%
INTERÉS MINORITARIO	52,686	0.4%	74,679	0.7%	-29.5%
UTILIDAD NETA	1,575,004	12.5%	1,459,483	13.7%	7.9%
Utilidad por acción	4.70		4.35		8.2%
UAFIDA	3,024,110	24.0%	2,688,240	25.2%	12.5%

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

(Miles de pesos)

	ACUM 2008	ACUM 2007
Utilidad Neta	1,575,004	1,459,483
Partidas que no requirieron la utilización de recursos		
Depreciación	226,692	130,562
Interes Minoritario	52,686	74,679
Amortización de la Marca Beta	68,290	70,617
Obligaciones Laborales	-	-
Ingreso por Impuestos diferidos	622,607	660,318
	2,545,279	2,395,660
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por Cobrar	(3,135,627)	(746,942)
Inventarios (c/tierra)	(597,334)	(86,906)
Cuentas por pagar	(1,358,835)	(1,451,603)
Otros A&P, neto (1)	(270,320)	(194,145)
Cambios en activos operativos y pasivos	(5,362,116)	(2,479,596)
Flujo Operativo de Caja	(2,816,837)	(83,936)
Inversiones en Activos	(373,504)	(451,249)
Flujo de efectivo libre	(3,190,341)	(535,185)
Recursos netos utilizados en actividades de inversión	2,310,977	257,204
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	(879,364)	(277,981)
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	2,362,924	2,419,286
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	1,483,560	2,141,305

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros

Teleconferencia sobre resultados del tercer trimestre de 2008.

FECHA: Miércoles 29 de Octubre, 2008

HORA: 9:00 AM Centro (Ciudad de México)
11:00 AM Este (Nueva York)

PARTICIPANTES: Gerardo de Nicolás, Director General de la Compañía
Alan Castellanos, Director General Adjunto de Planeación y Finanzas
Carlos J. Moctezuma, Director, Relaciones con Inversionistas

MARCAR AL: Internacional: 719-325-4805
U.S.: 877-723-9517
Contraseña: 6303946

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

REPRODUCCIÓN: 719-457-0820, estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine, el código de acceso para la reproducción es: 6303946. Así mismo estará disponible vía webcast en nuestro sitio: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

Una copia del comunicado de resultados le será enviado vía correo electrónico al cierre del mercado el día 28 de Octubre de 2008. Así mismo estará disponible en el sitio de RI de la Compañía.

<http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

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