

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2009

Octubre. 27 . 2009



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



RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2009

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

La Experiencia, Enfoque y Ejecución en el Segmento de Interés Social Conducen a Homex a un Sólido Crecimiento de 8.2 por ciento en el 3T.

Culiacán México, Octubre 27, 2009—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 2009 [\[1\]](#)

Principales Resultados

- Los ingresos totales aumentaron 8.2 por ciento en el tercer trimestre de 2009 al ascender a \$5,111 millones, en comparación con \$4,723 millones en el mismo periodo de 2008.
- Durante el tercer trimestre de 2009, el volumen total de ventas se incrementó 8.4 por ciento al compararse con el tercer trimestre de 2008, derivado principalmente de un sólido crecimiento de 9.3 por ciento en el volumen del segmento de interés social, como resultado del enfoque constante de Homex en mejorar su oferta de productos y la continua disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE.

[\[1\]](#)A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a los recientes Normas de Información Financiera (NIF): NIF B-10“Efectos de Inflación” Las cifras del tercer trimestre del 2009 y 2008 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 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 el desempeño del tercer trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó: "Durante el tercer trimestre de 2009 fuimos capaces de mantener el ímpetu operacional observado durante la primera mitad de 2009 entregando un sólido crecimiento trimestral en ingresos de 8.2 por ciento, derivado de nuestra fortaleza y desempeño superior en el segmento de interés social, y como resultado del reconocimiento de la marca Homex entre nuestros clientes y prospectos. Al mismo tiempo, hemos visto una disminución en la demanda dentro de nuestro segmento de vivienda media, reflejando las complejidades en el ambiente económico de México, que ha tomado una cuota en las familias de ingresos medios, reafirmando nuestra decisión acertada, tomada durante el año pasado, de reducir nuestra exposición al segmento alto de vivienda media. Haciendo un balance, hemos sido capaces de encontrar nuestro camino en este ambiente complejo, manteniendo nuestra rentabilidad con una estrategia conservadora de preservar el efectivo y minimizar nuestra inversión en tierra y activos, así como continuar enfatizando nuestro actual programa de reducción de gastos. Para el resto del año y para 2010 seguiremos siendo apropiadamente prudentes al tiempo que continuamos con nuestra estrategia de negocio”.

Principales resultados

- El margen bruto para el tercer trimestre de 2009 fue de 28.4 por ciento comparado con 29.7 por ciento durante el tercer trimestre de 2008. El margen bruto ajustado por la aplicación de la INIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” se mantuvo relativamente estable en 33.1 por ciento comparado con 33.4 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. La disminución en el margen refleja el crecimiento en volumen de la Compañía en el segmento de interés social así como costos de materiales más altos, tales como el cemento.
- La utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) durante el trimestre reciente fue de \$1,175 millones, lo que representa un incremento de 4.3 por ciento en relación con los \$1,127 millones reportados en el tercer trimestre de 2008.
- El margen UAFIDA ajustado disminuyó 87 puntos base en el tercer trimestre de 2009, a 23.0 por ciento comparado con 23.9 por ciento en el tercer trimestre de 2008, derivado del aumento en los gastos de administración y ventas resultado del incremento de los esfuerzos en mercadotecnia y los gastos de nomina iniciales relacionados con el arranque de operaciones de la Compañía en Brasil.
- Para el tercer trimestre de 2009, la utilidad neta fue de \$447 millones comparado con \$348 millones en el tercer trimestre de 2008. El margen neto, incluyendo la pérdida cambiaria no monetaria para el tercer trimestre de 2009 fue de 8.8 por ciento. En una comparación pro forma (sin considerar la pérdida cambiaria no monetaria) el margen neto hubiera sido de 9.8 por ciento.
- Durante el tercer trimestre de 2009 se generó un saldo positivo de flujo libre de efectivo de \$277 millones, como resultado del incremento en ventas, una disminución en la inversión de activos y adquisición de tierra, en línea con la estrategia conservadora de la Compañía de preservar su efectivo, así como por la estabilidad en las cuentas por pagar de materiales de construcción.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				NUEVE MESES		
Miles de pesos	3T'09	3T'08	% Var.	2009	2008	% Var.
Volumen (viviendas)	16,251	14,989	8.4%	43,070	39,066	10.2%
Ingresos	\$5,110,783	\$4,723,106	8.2%	\$13,606,836	\$12,585,558	8.1%
Utilidad bruta	\$1,452,629	\$1,402,684	3.6%	\$3,858,646	\$3,916,916	-1.5%
Utilidad de operación	\$825,202	\$845,259	-2.4%	\$2,178,378	\$2,474,493	-12.0%
Gastos por intereses, neto	\$148,900	\$63,231	135.5%	\$144,452	\$123,348	17.1%
Utilidad neta	\$447,253	\$348,383	28.4%	\$1,393,625	\$1,575,005	-11.5%
UAFIDA ajustada ^(a)	\$1,175,196	\$1,127,086	4.3%	\$3,129,276	\$3,024,110	3.5%
Margen bruto	28.4%	29.7%		28.4%	31.1%	
Margen de operación	16.1%	17.9%		16.0%	19.7%	
Margen UAFIDA ajustado	23.0%	23.9%		23.0%	24.0%	
Utilidad por acción	1.34	1.04		4.16	4.70	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	0.59	0.46		1.84	2.08	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	334.9		334.9	334.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				64.7%	59.8%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				233	215	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				365	348	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				57	62	

- 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 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 2008.
- b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$13.5513 por dólar. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 30 de septiembre de 2009, Homex tenía operaciones en 34 ciudades y 21 estados de la República Mexicana.

Volumen de ventas. Durante el tercer trimestre de 2009, el volumen de ventas ascendió a 16,251 viviendas, un incremento de 8.4 por ciento, resultado de la oferta de productos de la Compañía enfocada al segmento de interés social y el segmento bajo de vivienda media, donde la demanda y la disponibilidad el financiamiento hipotecario a través del INFONAVIT y FOVISSSTE continua siendo estable. Durante el tercer trimestre de 2009, el volumen de ventas de vivienda de interés social sumó 14,980 viviendas o 92.2 por ciento del volumen total de las ventas comparado con 91.5 por ciento registrado en el mismo periodo del año anterior. El volumen de ventas de vivienda media en el tercer trimestre de 2009 decreció 0.5 por ciento a 1,271 viviendas comparado con 1,278 viviendas en el tercer trimestre de 2008, reflejando una estricta originación de la banca comercial debido a estándares minuciosos para otorgar créditos. El financiamiento a través de sofoles aun sigue afectado por restricciones de financiamiento, evidenciado por una disminución año con año de 33.0 por ciento al 30 de agosto de 2009. El volumen de ingresos de vivienda media durante el tercer trimestre de 2009 representó el 7.8 por ciento del volumen total de las ventas, un decremento de 71 puntos bases al compararse con el 8.5 por ciento que el volumen de ingresos de vivienda media representó durante el tercer trimestre de 2008.

VOLUMEN						
	3T'09	3T'08	Variación 3T09 / 3T08	2009 ACUM	2008 ACUM	Variación 09/08
Vivienda de interés social	14,980	13,711	9.3%	\$39,643	35,652	11.2%
Vivienda media	1,271	1,278	-0.5%	\$3,427	3,414	0.4%
Volumen total	16,251	14,989	8.4%	\$43,070	39,066	10.2%

Durante el tercer trimestre de 2009, el precio promedio de todas las viviendas vendidas fue de \$313.000, una disminución del 0.2 por ciento comparado con el tercer trimestre de 2008.

PRECIO PROMEDIO		Rango precios por segmento*			
(Miles de pesos)	3T'09	3T'08	Variación 3T09 / 3T08	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$270	\$267	1.2%	\$185	\$600
Vivienda media	\$823	\$820	0.3%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$313	\$314	-0.2%		

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

Financiamiento hipotecario. Para el tercer trimestre de 2009, 82.3 por ciento de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT. Como resultado del incremento en nuestra participación en el programa de financiamiento hipotecario de FOVISSSTE, el financiamiento de hipotecas a través de FOVISSSTE se incrementó en 300 puntos base a 11.2 por ciento comparado con 8.2 por ciento durante el tercer trimestre de 2008. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento hipotecario principalmente de las cinco instituciones de banca múltiple.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO								
Número de créditos hipotecarios								
Fuente de financiamiento	3T'09	% del Total	3T'08	% del Total	2009 ACUM	% del Total	2008 ACUM	% del Total
INFONAVIT	13,375	82.3%	12,306	82.1%	35,432	82.3%	32,009	81.9%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,055	6.5%	1,454	9.7%	2,886	6.7%	3,455	8.8%
FOVISSSTE	1,821	11.2%	1,229	8.2%	4,752	11.0%	3,602	9.2%
Total	16,251	100.0%	14,989	100.0%	43,070	100.0%	39,066	100.0%

Expansión geográfica. Durante el tercer trimestre de 2009, Homex mantuvo su estrategia de consolidación en las regiones donde la Compañía tiene operaciones. Por lo tanto, Homex no inició operaciones en ciudades nuevas.

Para el resto del año, la Compañía pretende seguir con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medianas para minimizar su riesgo de ejecución, al mismo tiempo que fortalece y crece sus proyectos actuales en ciudades existentes. así logrando una reducción en los costos operativos.



Resultados Financieros

Los **ingresos** se incrementaron 8.2 por ciento en el tercer trimestre de 2009 a \$5,111 millones en comparación con \$ 4,723 millones en el mismo periodo de 2008. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el tercer trimestre de 2009 aumentaron 8.2 por ciento, derivado principalmente por un sólido volumen de ventas del segmento de interés social. Los ingresos correspondientes al segmento de interés social aumentaron 10.6 por ciento durante el tercer trimestre de 2009, mientras que los ingresos del segmento de vivienda media disminuyeron 0.3 por ciento. El crecimiento de la Compañía en el segmento de interés social refleja la fuerte demanda que sobrepasa al suministro de viviendas, evidenciado por la extensa base de subscriptores elegibles de INFONAVIT y FOVISSSTE que no han ejercido su crédito hipotecario, sobrepasando en 29 y 22 veces respectivamente las hipotecas restantes que serán otorgadas durante este año. Como porcentaje del total de los ingresos, las ventas del segmento de interés social se incrementaron a 79.1 por ciento en el tercer trimestre de 2009 comparado con 77.5 por ciento en el tercer trimestre de 2008. Otros ingresos, los cuales se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados, como bloque y concreto, aumentaron 23.5 por ciento representando 0.4 por ciento del total de los ingresos durante el tercer trimestre de 2009.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos)	3T'09	3T'08	Variación 3T09 / 3T08	2009 ACUM	2008 ACUM	Variación 09/08
Vivienda de interés social	\$4,044,693	\$3,658,069	10.6%	\$10,714,479	\$9,713,943	10.3%
Vivienda media	\$1,045,710	\$1,048,530	-0.3%	\$2,821,325	\$2,800,029	0.8%
Total ingresos viviendas	\$5,090,402	\$4,706,599	8.2%	\$13,535,804	\$12,513,972	8.2%
Otros ingresos	\$20,381	\$16,507	23.5%	\$71,032	\$71,586	-0.8%
Total ingresos	\$5,110,783	\$4,723,106	8.2%	\$13,606,836	\$12,585,558	8.1%

La **Utilidad bruta** disminuyó a 28.4 por ciento en el tercer trimestre de 2009 comparado con 29.7 por ciento en el mismo periodo del año anterior, derivado de los efectos de la INIF D-6. Acorde a la aplicación de la INIF D-6 iniciada en 2007, la cual requiere que la Compañía capitalice el Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria (hasta el 31 de diciembre de 2007). Durante el tercer trimestre de 2009, la Compañía registró una pérdida cambiaria de \$70 millones, un incremento de 64 por ciento al compararse con el mismo periodo del año anterior. De la misma manera, los gastos de capitalización de intereses aumentaron 28 por ciento a \$167 millones durante el tercer trimestre de 2009 comparado con \$131 millones durante el tercer trimestre de 2008. El incremento en la capitalización durante el tercer trimestre de 2009 causó que el CIF de la Compañía aumentara 37 por ciento a \$237 millones comparado con \$174 millones durante el mismo periodo del año anterior.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la INIF D-6 en 2008 y 2009) el margen bruto de Homex para el trimestre se mantuvo relativamente estable en 33.1 por ciento al compararse con 33.4 por ciento durante el mismo periodo del año anterior, la disminución del margen refleja un mayor enfoque en el segmento de interés social así como costos de materiales más altos, tales como el cemento. Al mismo tiempo, las estrategias de control de costos de la Compañía y el uso incremental de la tecnología de moldes de aluminio han ayudado a compensar los factores antes mencionados.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	3T'09	3T'08	Variación 09 / 08
COSTO DE VENTAS			
Pérdida cambiaria	\$70,457	\$42,874	64.3%
Gastos por intereses	\$167,190	\$130,637	28.0%
Efecto acumulado de inflación	-\$673	-	-
Capitalización total del RIF	\$236,975	\$173,510	36.6%

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	Al 30 Sep de 2009	Al 30 Sep de 2009	Variación 09 / 08
INVENTARIO			
Pérdida cambiaria	\$33,449	\$5,144	550.2%
Gastos por intereses	\$190,520	\$136,115	40.0%
Efecto acumulado de inflación	-\$1,938	-\$28,904	-
Capitalización total del RIF	\$222,030	\$112,356	97.6%

Gastos de administración y ventas. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el tercer trimestre de 2009 se incrementaron a 12.3 por ciento, comparado con 11.8 por ciento en el tercer trimestre de 2008. El incremento se debió principalmente al aumento en el gasto de ventas y mercadotecnia, diseñado para incrementar la participación de mercado de la Compañía, así como los gastos de nomina iniciales relacionados con el arranque de operaciones de la Compañía en Brasil. Sin embargo, los gastos de administración y ventas permanecieron estables, al compararse con 12.2 por ciento en el segundo trimestre de 2009, como resultado de nuestro programa continuo de reducción de gasto, incluyendo una disminución de gastos de mercadotecnia derivado de campañas publicitarias adaptadas para cada mercado, así como una reducción en los gastos de mantenimiento de nuestras sucursales y oficinas corporativas.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	3T'09	% del Total	3T'08	% del Total	Variación 09 / 08
Gastos de administración y venta	\$604,663	11.8%	\$534,662	11.3%	13.1%
Amortización de la Marca Beta	\$22,763	0.4%	\$22,763	0.5%	0.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$627,426	12.3%	\$557,425	11.8%	12.6%

Utilidad de operación. Durante el tercer trimestre de 2009, la utilidad de operación decreció 2.4 por ciento, a \$825 millones comparado con \$845 millones durante el mismo periodo de 2008. La disminución en la utilidad operativa durante el tercer trimestre de 2009 se debió, en parte, a un incremento de 36.6 por ciento, debido a los efectos de la INIF D-6, la cual requiere que la Compañía capitalice el Costo Integral de Financiamiento (CIF). La utilidad operativa como porcentaje de las ventas fue 16.1 por ciento en el tercer trimestre de 2009 comparado con 17.9 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la INIF D-6 en 2008 y 2009) el margen operativo de Homex para el tercer trimestre de 2009 fue 20.8 por ciento, comparado con 21.6 por ciento durante el mismo periodo del año anterior y una mejora de 45 puntos base al compararse con 20.3 por ciento durante el segundo trimestre de 2009.

El Costo integral de financiamiento en el tercer trimestre de 2009 fue de \$158 millones, comparado con \$361 millones durante el tercer trimestre de 2008. El incremento en el costo de financiamiento durante el tercer trimestre de 2009 refleja una mayor pérdida cambiaria durante el periodo.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue 3.1 por ciento en el tercer trimestre de 2009 contra 7.6 por ciento en el tercer trimestre de 2008. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

- A) El gasto de interés neto se incrementó a \$149 millones durante el tercer trimestre de 2009, comparado con \$63 millones durante el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por un incremento año con año de 47 por ciento en la posición de deuda total de la Compañía.
- B) La pérdida cambiaria disminuyó 97 por ciento en el tercer trimestre de 2009 a \$9.3 millones comparado con \$298 millones en 2008.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 30 de septiembre de 2009, la deuda de Homex denominada en dólares estaba limitada principalmente 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 disminuye efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses para el período 2010-2012. Este instrumento de cobertura actualmente tiene un valor de mercado positivo de aproximadamente de \$31 millones. Todos los compromisos financieros de la Compañía denominados en dólares para 2009 han sido cubiertos.

La **utilidad neta** durante el tercer trimestre de 2009 fue de \$447 millones, un incremento de 28.4 por ciento en comparación con \$348 millones reportados en el mismo periodo de 2008.

La utilidad por acción para el tercer trimestre de 2009 se incrementó a \$1.34 en comparación con \$1.04 reportado en el tercer trimestre de 2008.

El **Margen UAFIDA ajustado** fue de 23.0 por ciento en el tercer trimestre de 2009 en comparación con 23.9 por ciento en el mismo periodo del año anterior. La disminución del margen se debe principalmente al incremento del costo y los gastos de administración y ventas mencionados anteriormente.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el tercer trimestre de 2009 y 2008.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	3T'09	3T'08
Utilidad neta	\$447,253	\$348,383
Depreciación	\$92,445	\$80,947
Capitalización del RIF	\$236,974	\$173,510
Amortización Marca Beta	\$22,763	\$22,763
Costo integral de financiamiento, neto	\$158,246	\$361,256
Impuesto sobre la renta	\$206,078	\$132,134
Interés minoritario	\$11,437	\$8,093
UAFIDA ajustada	\$1,175,196	\$1,127,086

Reserva territorial. Al 30 de septiembre de 2009, la reserva territorial de Homex era de 80.1 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración, sin incluir tierra opcionada. Dicho monto equivale aproximadamente a 394,588 viviendas, de las cuales 361,427 se enfocan en el segmento de interés social y 33,161 en el segmento de vivienda media y residencial así como la reserva territorial para nuestras operaciones en Brasil. El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2009 asciende a \$12,445 millones.

Durante 2009, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisición de reserva territorial, minimizando así sus inversiones. Al 30 de septiembre de 2009 la Compañía ha invertido \$709 millones, en línea con el presupuesto de la Compañía para compra de tierra durante 2009.

Liquidez. Durante el tercer trimestre de 2009, la Compañía incrementó su deuda total en \$268 millones, de los cuales \$93 millones reflejan la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de Homex denominada en moneda extranjera. Para el resto del año 2009, Homex pretende seguir una estrategia de capital de trabajo conservadora, reduciendo su inversión en reserva territorial y gastos de capital. Además, la Compañía seguirá buscando oportunidades para reducir costos así como continuar con sus iniciativas de reducción de gasto anunciadas durante 2008, incluyendo la reducción del gasto corporativo, incrementar el uso de la tecnología de moldes de aluminio y oportunidades de consolidación para la operación de sus sucursales.

Al 30 de septiembre de 2009, el plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 4.5 años, donde el 62 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2013 y 2015. Al 30 de septiembre de 2009, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$6,855 millones, incluyendo los efectos de la depreciación del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense. La cobertura de intereses fue de 7.9x. Sin considerar los ajustes acorde a la INIF D-6 y considerando únicamente los gastos de interés neto excluyendo la pérdida cambiaria generada durante el periodo, la razón UAFIDA ajustada a gasto de interés neto habría sido 3.9x en el tercer trimestre de 2009. Al 30 de septiembre de 2009, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$6,855 millones
- Razón deuda neta a UAFIDA ajustada: 1.54x
- Razón de deuda a capital: 41 por ciento

Ciclo de capital de trabajo. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 64.7 por ciento de los ingresos al 30 de septiembre de 2009, lo que representó un incremento respecto al 59.8 por ciento reportado al 30 de septiembre de 2008.

Los días en las cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 30 de septiembre de 2009, fueron 233 días, en comparación con 224 días al 30 de junio de 2009. Trimestre a trimestre, las cuentas por cobrar se incrementaron en \$747 millones, debido a un proceso de titulación más largo con FOVISSSTE, como resultado de la implementación de nuevos procesos administrativos para mejorar la transparencia y eficiencia en el largo plazo, así como los problemas internos de liquidez que enfrenta el instituto, derivados de los retrasos en los pagos de las contribuciones de los trabajadores del gobierno del estado. Adicionalmente, el ciclo de cobranza también se vió afectado por los retrasos en relación al Programa de Subsidios del Gobierno Federal, como resultado de la implementación de las cuotas de pago semanales por estado, lo cual contribuye a un proceso de pago más ordenado pero prolongado. Además, como mencionamos durante la conferencia telefónica de resultados de la Compañía del segundo trimestre, Homex inició el uso de créditos puente debido a la escasez de las líneas de crédito de largo plazo en el mercado local. El uso de este tipo de líneas de crédito hace más compleja la administración del proceso de cobranza de la Compañía.

Como resultado de la estrategia conservadora de la Compañía de reducir las inversiones en tierra, al 30 de Septiembre de 2009, el inventario total disminuyó a 365 días, comparado con 376 días al 30 de Junio de 2009.

Los días de cuentas por pagar al final del periodo, calculados al 30 de septiembre de 2009, fueron 123 días, en comparación con 143 días al 30 de junio de 2009. La disminución en los días de cuentas por pagar se derivó principalmente de la disminución de 20 días con respecto a los proveedores de tierra, lo que refleja la estrategia aplicada por la Compañía de limitar las compras de tierra. Positivamente, Homex logró mejorar en dos días sus días de crédito con proveedores de materiales, de 69 días al 30 de junio de 2009 a 71 días al 30 de septiembre de 2009.

Durante el trimestre se generó un saldo positivo de flujo libre de efectivo de \$277 millones, como resultado del incremento en ventas, disminución del gasto de capital y compras de tierra, así como la estabilidad en los días de cuentas por pagar. Sin embargo, en una base acumulada la Compañía presenta un saldo negativo de \$312 millones, derivado del incremento en el nivel de cuentas por cobrar de Homex.

Homex continuará trabajando para mejorar su proceso de cobranza, mediante el uso e implementación del programa electrónico de captura remota de expedientes de INFONAVIT, a través del cual la Compañía puede hacer uso de la página web de INFONAVIT desde sus oficinas de venta para actualizar los expedientes de las hipotecas de sus clientes, agilizando el proceso de autorización de hipotecas y el proceso de cobranza con INFONAVIT.

Adicionalmente, se espera que el programa de factoraje de FOVISSSTE, implementado recientemente con Nacional Financiera, proporcione liquidez al instituto.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	3T'09	3T'08
Días de inventario con tierra	365	348
Rotación de cuentas por cobrar (días)	233	215
Rotación de cuentas por pagar (días)	123	168
Total del ciclo de capital de trabajo	476	395

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

Desarrollos Recientes.

Expansión Internacional: Proyecto de interés social en San José dos Campos, Brasil

Durante el primer trimestre de 2009, la Compañía inició operaciones en Brasil con un desarrollo de interés social de 1,300 viviendas en San José dos Campos, al Noreste de Sao Paulo. Los resultados iniciales han sido gratificantes, y al 30 de septiembre de 2009, la Compañía ha replicado exitosamente su modelo de negocios en Brasil. Aproximadamente un 65 por ciento de la primera etapa del proyecto, que comprende 700 unidades, han sido vendidas, mientras que la construcción de la infraestructura y viviendas en la primer etapa ha iniciado. Al mismo tiempo, al final de este mes, Homex cobrará los primeros pagos a través de la Caixa Económica Federal acorde al sistema de pago de avance de obra de la entidad, confirmando así la capacidad de ejecución de la Compañía. Este será un paso importante para la Homex, ya que logrará completar el primer ciclo completo de construcción en San José dos Campos.



División Turismo

Homex ha continuado ejecutando un plan de negocios conservador en su división Turismo, enfocando sus esfuerzos en el Proyecto de Los Cabos. Durante el trimestre, las campañas de mercadotecnia en San Francisco, Orange County, Los Ángeles y Arizona han dado como resultado la venta de las primeras 8 viviendas en Los Cabos, y la generación de más de 300 prospectos. En general, la Compañía espera un panorama positivo para esta división en 2010, dado que México es el país donde un mayor número de Americanos viven fuera de su país.



Guía financiera 2009. La Compañía confirmó las perspectivas para 2009 publicadas en Diciembre de 2008.

GUIA FINANCIERA 2009	
	Guía 2009
Crecimiento en ingresos	8.0% a 10.0%
Margen UAFIDA Ajustado (%)	23.0% a 24.0%

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2009 y 2008 que incluye los balances generales consolidados al 30 de septiembre de 2009 y 2008, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2009 y 2008.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de pesos)	Sep-09		Sep-08		Variación 09 / 08
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	2,063,356	6.4%	1,483,560	5.4%	39.1%
Cuentas por cobrar, neto	12,856,784	39.8%	10,859,394	39.7%	18.4%
Inventarios	14,758,826	45.6%	12,080,447	44.2%	22.2%
Otros activos circulantes	353,571	1.1%	375,820	1.4%	-5.9%
Total del activo circulante	30,032,536	92.9%	24,799,221	90.7%	21.1%
Propiedad y equipo, neto	1,184,017	3.7%	1,302,541	4.8%	-9.1%
Crédito mercantil	731,861	2.3%	731,861	2.7%	0.0%
Otros activos	386,663	1.2%	504,898	1.8%	-23.4%
TOTAL	32,335,077	100.0%	27,338,521	100.0%	18.3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	2,665,031	8.2%	805,642	2.9%	230.8%
Cuentas por pagar	4,952,263	15.3%	5,845,141	21.4%	-15.3%
Anticipos de clientes	830,325	2.6%	218,538	0.8%	279.9%
Impuestos por pagar	547,237	1.7%	159,098	0.6%	244.0%
Total del pasivo circulante	8,994,856		7,028,419		28.0%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	6,253,426	19.3%	5,264,072	19.3%	18.8%
Obligaciones laborales	118,701	0.4%	115,046	0.4%	3.2%
Impuesto sobre la renta diferido	4,010,948	12.4%	3,476,515	12.7%	15.4%
Total del pasivo	19,377,930	59.9%	15,884,052	58.1%	22.0%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.6%	528,011	1.9%	0.0%
Capital adicional pagado	3,177,666	9.8%	3,180,881	11.6%	-0.1%
Utilidades retenidas	8,727,714	27.0%	7,314,030	26.8%	19.3%
Excedente en la actualización del capital contable	391,992	1.2%	337,492	1.2%	16.1%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.5%	-157,828	-0.6%	0.0%
Capital contable mayoritario	12,667,555	39.2%	11,202,586	41.0%	13.1%
Interés minoritario	289,593	0.9%	251,883	0.9%	15.0%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	12,957,148	40.1%	11,454,469	41.9%	13.1%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	32,335,078	100.0%	27,338,521	100.0%	18.3%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.					
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS COMPARACIÓN ENTRE EL TERCER TRIMESTRE DE 2009 Y EL TERCER TRIMESTRE DE 2008					
(Miles de pesos)	3T'09		3T'08		Variación 09 / 08
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,044,693	79.1%	3,658,069	77.5%	10.6%
Ingresos por vivienda media	1,045,710	20.5%	1,048,530	22.2%	-0.3%
Otros ingresos	20,381	0.4%	16,507	0.3%	23.5%
TOTAL INGRESOS	5,110,783	100.0%	4,723,106	100.0%	8.2%
Costo	3,421,180	66.9%	3,146,912	66.6%	8.7%
Capitalización del RIF	236,975	4.6%	173,510	3.7%	36.6%
TOTAL COSTOS	3,658,155	71.6%	3,320,422	70.3%	10.2%
UTILIDAD BRUTA	1,452,629	28.4%	1,402,684	29.7%	3.6%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	604,663	11.8%	534,662	11.3%	13.1%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.4%	22,763	0.5%	0.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	627,426	12.3%	557,425	11.8%	12.6%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	825,202	16.1%	845,259	17.9%	-2.4%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	-2,189	0.0%	4,607	0.1%	-147.5%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	195,176	3.8%	97,368	2.1%	100.5%
Ingresos por intereses	-46,276	-0.9%	-34,137	-0.7%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	9,346	0.2%	298,025	6.3%	-96.9%
	158,246	3.1%	361,256	7.6%	-56.2%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	664,767	13.0%	488,610	10.3%	36.1%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	206,078	4.0%	132,134	2.8%	56.0%
UTILIDAD NETA	458,690	9.0%	356,476	7.5%	28.7%
INTERÉS MAYORITARIO	447,253	8.8%	348,383	7.4%	28.4%
INTERÉS MINORITARIO	11,437	0.2%	8,093	0.2%	41.3%
UTILIDAD NETA	447,253	8.8%	348,383	7.4%	28.4%
Utilidad por acción	1.34	0.0%	1.04	0.0%	28.4%
UAFIDA Ajustada	1,175,196	23.0%	1,127,086	23.9%	4.3%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.					
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES DE 2009 Y NUEVE MESES DE 2008					
(Miles de pesos)	2009 ACUM		2008 ACUM		Variación 09 / 08
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	10,714,479	78.7%	9,713,943	77.2%	10.3%
Ingresos por vivienda media	2,821,325	20.7%	2,800,029	22.2%	0.8%
Otros ingresos	71,032	0.5%	71,586	0.6%	-0.8%
TOTAL INGRESOS	13,606,836	100.0%	12,585,558	100.0%	8.1%
Costo	9,148,503	67.2%	8,436,976	67.0%	8.4%
Capitalización del RIF	599,686	4.4%	231,666	1.8%	158.9%
TOTAL COSTOS	9,748,189	71.6%	8,668,642	68.9%	12.5%
UTILIDAD BRUTA	3,858,646	28.4%	3,916,916	31.1%	-1.5%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	1,611,978	11.8%	1,374,133	10.9%	17.3%
Amortización de la Marca Beta	68,290	0.5%	68,290	0.5%	0.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	1,680,268	12.3%	1,442,423	11.5%	16.5%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,178,378	16.0%	2,474,493	19.7%	-12.0%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	5,483	0.0%	22,969	0.2%	-76.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	281,201	2.1%	240,279	1.9%	17.0%
Ingresos por intereses	-136,749	-1.0%	-116,930	-0.9%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	4,087	0.0%	123,816	1.0%	-96.7%
	148,539	1.1%	247,165	2.0%	-39.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2,035,321	15.0%	2,250,298	17.9%	-9.6%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	598,447	4.4%	622,607	4.9%	-3.9%
UTILIDAD NETA	1,436,875	10.6%	1,627,691	12.9%	-11.7%
INTERÉS MAYORITARIO	1,393,625	10.2%	1,575,005	12.5%	-11.5%
INTERÉS MINORITARIO	43,250	0.3%	52,686	0.4%	-17.9%
UTILIDAD NETA	1,393,625	10.2%	1,575,005	12.5%	-11.5%
Utilidad por acción	4.16		4.70		-11.5%
UAFIDA Ajustada	3,129,276	23.0%	3,024,110	24.0%	3.5%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE
DE 2009 Y 2008

(Miles de pesos)

	2009	2008
Utilidad neta	1,393,625	1,575,005
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	277,439	226,692
Interes minoritario	43,250	52,686
Amortización de la Marca Beta	68,290	68,290
Ingreso por impuestos diferidos	598,447	622,607
	<u>2,381,051</u>	<u>2,545,280</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(937,587)	(3,135,627)
Inventarios (c/tierra)	(397,525)	(597,334)
Cuentas por pagar	(1,803,455)	(1,358,835)
Otros A&P, neto	504,175	(270,320)
	<u>(2,634,392)</u>	<u>(5,362,116)</u>
Cambios en activos operativos y pasivos		
Flujo operativo de caja	(253,341)	(2,816,836)
Inversiones en activos	(58,528)	(373,504)
Flujo de efectivo libre	(311,869)	(3,190,340)
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	1,107,040	2,310,977
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	795,171	(879,363)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,268,185	2,362,924
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>2,063,356</u>	<u>1,483,561</u>