

# RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2010

Julio . 26 . 2010



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



# RESULTADOS DEL SEGUNDO 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 15.7 por ciento en Ingresos y Generación de Flujo de Efectivo Positiva durante el Trimestre

Culiacán México, 26 de Julio, 2010—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del segundo trimestre concluido el 30 de Junio 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 2T09 sobre la misma base que el 2T10, ya que la INIF 14 requiere que todos los periodos sean presentados en una base comparable, dando efecto al nuevo cambio contable.

Comentando sobre los resultados del segundo trimestre, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, dijo: “Me siento muy satisfecho con nuestros resultados del segundo trimestre, ya que fuimos capaces de alcanzar un crecimiento de doble dígito en ingresos del 15.7 por ciento – claramente por arriba de nuestra guía anual para 2010 – cumpliendo al mismo tiempo nuestro objetivo de generar flujo de efectivo positivo. Nuestros resultados demuestran la eficiencia en nuestra estrategia proactiva de re alinear nuestra oferta de productos para atender a los nichos más rentables del mercado, ofreciendo un producto para familias que ganan entre dos y once salarios mínimos, los cuales en algunos mercados hasta hoy han sido desatendidos por desarrolladores pequeños y medianos quienes han salido del mercado debido a restricciones crediticias. Esto ha abierto una oportunidad nueva y significativa para los desarrolladores de vivienda bien capitalizados y con una experiencia probada en el mercado, tal es el caso de Homex.

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

## Principales resultados

- Los ingresos totales incrementaron 15.7 por ciento a \$4,826 millones en el segundo trimestre de 2010 en comparación con \$4,169 millones en el mismo periodo en 2009.
- En el segundo trimestre de 2010, el número total de viviendas escrituradas incrementó 3.3 por ciento en comparación con el segundo trimestre 2009 (12,312 vs 11,915), principalmente derivado de la estrategia de la Compañía de concentrarse en los nichos más rentables ofreciendo un producto para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo.
- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) incrementó 9.1 por ciento a \$1,060 millones durante el segundo trimestre de 2010 en comparación con \$972 millones reportados en el mismo período de 2009. El margen UAFIDA fue 22.0 por ciento, en línea con la guía anual de la Compañía de 21.0 a 22.0 por ciento.
- La generación de flujo de efectivo resultó en un balance positivo de \$181 millones durante el segundo trimestre de 2010, como resultado de un incremento en ventas y menor inversión en reserva territorial en línea con la estrategia de la Compañía de preservar el efectivo.

Al mismo tiempo, hemos continuado en seguir una política de inversión conservadora y trabajado diligentemente en mejorar la velocidad de nuestro proceso constructivo, para así causar un impacto positivo y sostenible en nuestro ciclo de capital de trabajo. Nuestros resultados con INFONAVIT también reflejan nuestra mejora en el proceso de cobranza, donde durante los primeros seis meses del año fuimos capaces de crecer en nuestras unidades cobradas un 25 por ciento, comparado con un promedio negativo de 0.3 por ciento entre los otros desarrolladores públicos y un crecimiento de seis por ciento en el total de créditos formalizados por INFONAVIT durante el periodo.

“El segundo trimestre de 2010 también fue gratificante para nuestras operaciones en el extranjero, ya que cobramos efectivamente los primeros ingresos para el año de nuestro proyecto piloto en Sao Jose Dos Campos, un hecho que nos alienta a continuar buscando prudentemente más oportunidades en Brasil con el fin de replicar nuestro modelo de negocio.

“Al ver hacia delante el resto del año, nos sentimos confiados en nuestra estrategia de crecimiento, la cual creemos que nos permitirá continuar entregando resultados en línea con nuestra guía anual. Continuamos apoyados por los sólidos fundamentales de la industria de vivienda en México, principalmente por las principales instituciones de financiamiento hipotecario, INFONAVIT y FOVISSSTE, instituciones que hasta hoy han financiado el 87 por ciento del total de nuestras unidades,” concluyo de Nicolás.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	2T'10	2T'09	% Var.
Volumen (viviendas)	12,312	11,915	3.3%
Ingresos	\$4,826,162	\$4,169,473	15.7%
Costo	\$3,339,902	\$2,895,209	15.4%
Capitalización del CIF	\$98,674	\$128,870	-23.4%
Utilidad bruta	\$1,486,260	\$1,274,264	16.6%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$1,584,934	\$1,403,134	13.0%
Utilidad de operación	\$793,569	\$709,213	11.9%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$892,242	\$838,083	6.5%
Gastos por intereses, neto	\$63,254	\$17,028	-
Utilidad neta	\$431,379	\$525,996	-18.0%
UAFIDA ajustada <sup>(a)</sup>	\$1,060,017	\$971,714	9.1%
Margen bruto	30.8%	30.6%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	32.8%	33.7%	
Margen de operación	16.4%	17.0%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	18.5%	20.1%	
Margen UAFIDA ajustado	22.0%	23.3%	
Utilidad por acción	1.29	1.57	
Utilidad por ADR presentada en U.S.\$ <sup>(b)</sup>	0.60	0.73	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.8	334.9	
Días de cuentas por cobrar, fin de periodo	22	21	
Días de Rotación de inventario, fin de periodo	677	707	
Días de Rotación de inventario sin tierra, fin de periodo	328	327	

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 segundo trimestre de 2009 y 2010.

b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$12.8394 por dólar. Razón acción/ADR: 6:1.

## Resultados de Operación

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

**Volumen escriturado.** Durante el segundo trimestre de 2010, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 12,312 viviendas, un incremento de 3.3 por ciento al compararlo con el segundo trimestre de 2009, principalmente derivado de la estrategia de la Compañía en enfocarse en los nichos más rentables en el mercado con una oferta de producto asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo. Durante el segundo trimestre de 2010, las viviendas enfocadas a este segmento sumaron 11,732 o 95.3 por ciento del volumen total de ventas comparado con 11,038 o 92.6 por ciento para el mismo periodo del año anterior. Durante el segundo trimestre de 2010, las viviendas asequibles para familias que ganan más de once veces el salario mínimo disminuyó 33.9 por ciento a 580 viviendas de 877 viviendas durante el segundo trimestre de 2009. El volumen de las viviendas de un precio mayor a \$450 mil representó 4.7 por ciento del volumen total de ventas durante el segundo trimestre 2010, una disminución de 265 puntos base al compararlo con 7.4 por ciento que representó el volumen en este segmento durante el segundo trimestre de 2009, como resultado de la estrategia proactiva de la Compañía para incrementar su concentración en viviendas para familias de bajos ingresos.

VOLUMEN			
	2T'10	2T'09	Variación 2T'10 / 2T'09
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	11,732	11,038	6.3%
Vivienda media (mas de 11 VSM*)	580	877	-33.9%
Volumen total	12,312	11,915	3.3%

\*Veces Salario Mínimo

**El precio promedio** para todas las viviendas escrituradas durante el segundo trimestre de 2010 fue de \$378 mil, un incremento de 8.6 por ciento al compararlo con el segundo trimestre de 2009. El precio promedio de la Compañía es un reflejo de la estrategia de Homex de seguir el valor de las hipotecas del mercado, la tendencia de la demanda y oportunidades dentro de los distintos nichos de mercado. Como resultado, la Compañía ha identificado oportunidades para incrementar su participación en los nichos más rentables ofreciendo un producto para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo, resultando en un precio promedio más alto para este segmento. Al mismo tiempo, el precio promedio en las viviendas para familias que ganan más de once veces el salario mínimo se incrementó como resultado de la escrituración de viviendas entregadas durante 2009 a clientes de FOVISSSTE quienes fueron pre aprobados para obtener un crédito con FOVISSSTE de más de \$500 mil.

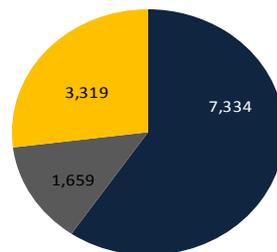
PRECIO PROMEDIO			
(Miles de pesos)	2T'10	2T'09	Variación 2T'10 / 2T'09
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$351	\$306	14.6%
Vivienda media (mas de 11 VSM*)	\$914	\$871	5.0%
Precio promedio para todas las viviendas	\$378	\$348	8.6%

\* Veces Salario Mínimo

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

**Financiamiento hipotecario\*.** Para el segundo trimestre de 2010, 59.6 por ciento de las viviendas escrituradas de la Compañía fueron a través de INFONAVIT. Durante el segundo trimestre de 2010 la Compañía incrementó su participación en unidades cobradas a través de INFONAVIT a 5.6 por ciento de 5.3 por ciento durante el primer trimestre de 2010, evidenciando la mejora de la Compañía en el proceso de escrituración dentro de INFONAVIT. Al mismo tiempo, Homex ha continuado incrementando su participación en el programa de hipotecas de FOVISSSTE, y como resultado, el financiamiento a través de FOVISSSTE representó 27.0 por ciento del total de las unidades escrituradas. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento a través de la banca comercial y otros fondos estatales.

**Financiamiento hipotecario  
por segmento**



■ INFONAVIT ■ Banca comercial y otros ■ FOVISSSTE

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

**Expansión geográfica.** Durante el segundo 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 15.7 por ciento en el segundo trimestre de 2010 a \$4,826 millones de \$4,169 millones en el mismo periodo de 2009. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el segundo trimestre de 2010 incrementaron 12.2 por ciento, principalmente derivado de un incremento en el precio promedio para todas las viviendas. Los ingresos correspondientes a viviendas para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo se incrementaron 21.9 por ciento durante el segundo trimestre de 2010, derivado de un incremento de 14.6 por ciento en el precio promedio de las viviendas escrituradas en el segmento como resultado de la estrategia de la Compañía en enfocarse en los nichos más rentables ofreciendo un producto asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo. Al mismo tiempo, durante el trimestre la Compañía registro ingresos por \$48.6 millones provenientes de su primer proyecto piloto en Sao Jose dos Campos, Brasil. Los ingresos por viviendas para familias que ganan más de once veces el salario mínimo disminuyeron 30.6 por ciento en línea con la estrategia de la Compañía de reducir su exposición al segmento en vista de el escaso financiamiento hipotecario por parte de las sofoles así como también de criterios mas estrictos en la originación de créditos por parte de la banca comercial. Los ingresos correspondientes a viviendas para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo como porcentaje del total de los ingresos, incrementaron a 85.4 por ciento en el segundo trimestre de 2010 de 81.1 por ciento en el segundo trimestre de 2009. Notablemente, otros ingresos incrementaron a \$174.1 millones de \$23.3 millones, como resultado de los contratos por servicio de construcción con el gobierno federal de México.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS			
(Miles de pesos)	2T'10	2T'09	Variación 2T'10 / 2T'09
Vivienda de interés social (de 2 a 11 VSM*)	\$4,121,818	\$3,382,560	21.9%
Vivienda media (mas de 11 VSM*)	\$530,236	\$763,592	-30.6%
Total ingresos viviendas	\$4,652,053	\$4,146,152	12.2%
Otros ingresos	\$174,109	\$23,321	646.6%
Total ingresos	\$4,826,162	\$4,169,473	15.7%

\*Veces Salario Mínimo

**La utilidad bruta** como porcentaje de los ingresos se incrementó a 30.8 por ciento en el segundo trimestre de 2010 de 30.6 por ciento en el mismo trimestre del año pasado, principalmente como resultado de un menor impacto del Costo Integral de Financiamiento (CIF) capitalizable en el costo de ventas de conformidad con la aplicación de la NIF D-6. De conformidad con la aplicación de la NIF D-6, la cual inició en 2007, la Compañía requiere capitalizar una porción del Costo Integral de Financiamiento (CIF), que incluye el gasto de interés, la pérdida o ganancia cambiaria y la posición monetaria, y aplicar la capitalización del CIF al costo de venta a medida que el inventario relacionado es escriturado en periodos futuros

Durante el segundo trimestre de 2010, de conformidad con la NIF D-6, la Compañía capitalizó en el costo de ventas una pérdida cambiaria no monetaria de \$43.4 millones, derivada de una depreciación trimestre a trimestre del 3.1 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense comparado con una ganancia cambiaria no monetaria de \$23.3 millones durante el mismo periodo del año pasado, derivada de una apreciación trimestre a trimestre del 8.4 por ciento del peso mexicano frente al dólar estadounidense durante el mismo periodo del año anterior. El gasto por intereses capitalizados disminuyó a \$54.3 millones durante el segundo trimestre de 2010 comparado con \$156.2 millones en el segundo trimestre de 2009.

La disminución en la capitalización durante el segundo trimestre de 2010 finalmente causó un decremento del 23.4 por ciento a \$98.7 millones comparado con \$128.9 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 de 32.8 por ciento comparado con 33.7 por ciento durante el mismo periodo del año derivado principalmente de menores márgenes en la división Internacional de la Compañía, una disminución en las viviendas escrituradas con un precio mayor de \$450,000 y por los contratos de servicios de construcción con el gobierno federal de México.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	2T'10	2T'09	Variación 2T10 / 2T09
<b>COSTO DE VENTAS</b>			
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$43,433	-\$23,314	-
Gastos por intereses	\$54,299	\$156,217	-65.2%
Efecto acumulado de inflación	\$942	-\$4,033	
Capitalización total del RIF	\$98,674	\$128,870	-23.4%

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	Al 30 Junio de 2010	Al 30 Junio de 2009	Variación 10 / 09
INVENTARIO			
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$45,021	\$144,666	-
Gastos por intereses	\$736,322	\$464,237	58.6%
Efecto acumulado de inflación	-\$9,655	-\$15,574	-
Capitalización total del RIF	\$771,687	\$593,328	30.1%

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje del total de los ingresos para el segundo trimestre de 2010 incrementaron 80 puntos base a 14.4 por ciento de 13.6 por ciento para el segundo trimestre de 2009. El incremento en los gastos de administración y ventas fue resultado principalmente de la incorporación de personal a las divisiones de internacional y turismo, un gasto el cual no ha sido compensado por contribuciones adicionales de ingresos por parte de estas divisiones.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	2T'10	% del Total	2T'09	% del Total	Variación 10 / 09
Gastos de administración y venta	\$669,928	13.9%	\$542,288	13.0%	23.5%
Amortización de la Marca Beta	\$22,764	0.5%	\$22,764	0.5%	0.0%
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$692,692</b>	<b>14.4%</b>	<b>\$565,051</b>	<b>14.0%</b>	<b>22.6%</b>

**Utilidad de Operación.** Durante el segundo trimestre de 2010, la utilidad de operación se incrementó 11.9 por ciento a \$793.6 millones de \$709.2 millones durante el mismo periodo de 2009, derivado por el aumento en ingresos y la disminución en la capitalización del CIF. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue 16.4 por ciento en el segundo trimestre de 2010 comparado con 17.0 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 segundo trimestre de 2010 fue 18.5 por ciento comparado con 20.1 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. La disminución en el margen es derivado principalmente por la disminución en el margen bruto y el aumento en los gastos de administración y ventas, explicados anteriormente.

**Costo integral de financiamiento (CIF)** durante el segundo trimestre de 2010 fue de \$62.4 millones comparado con una ganancia de \$8.3 millones registrados durante el segundo trimestre de 2009. El aumento en el costo de financiamiento durante el segundo trimestre de 2010 refleja el aumento en el gasto de interés en el periodo, así como el reconocimiento de una pérdida cambiaria comparada con una ganancia cambiaria durante el mismo periodo del año anterior.

- a) El gasto de interés neto se incrementó a \$63 millones durante el segundo trimestre de 2010 de \$17 millones en el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por el aumento en las comisiones pagadas por la Compañía a INFONAVIT y FOVISSSTE en relación a las unidades escrituradas.
- a) La pérdida monetaria registrada en el segundo trimestre de 2010 fue de \$882.4 mil comparado con una ganancia de \$25.2 millones en 2009.

Durante el segundo trimestre de 2010, los intereses acumulados para la Compañía relacionados con su saldo actual de deuda ascendieron a \$369.9 millones comparado con \$244.9 millones durante el mismo periodo del año anterior. El incremento trimestre a trimestre es derivado principalmente por el incremento año con año de 22.9 por ciento de la deuda total, así como el aumento en los pagos de comisiones a INFONAVIT y FOVISSSTE en relación a las unidades tituladas.

**Exposición a fluctuación cambiaria.** Al 30 de junio de 2010, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada con la emisión de dos bonos, US\$250 millones emitidos en 2005 y US\$250 millones en diciembre de 2009, cada uno con un solo pago a principal con vencimiento en 2015 y 2019, respectivamente. En lo que corresponde al bono de 2015 por US\$250 millones la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que 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 TIIE de 4.95 por ciento. El instrumento de cobertura para el bono de 2015 tiene un valor de mercado positivo de aproximadamente \$15 millones registrado en el estado de resultados.

**La utilidad neta** para el segundo trimestre de 2010 fue \$431.4 millones comparado con \$525.9 millones reportados en el mismo periodo de 2009. La disminución en el resultado del segundo trimestre de 2010 es derivado por el incremento en los gastos de administración y ventas explicados anteriormente, el reconocimiento de una pérdida cambiaria comparada con una ganancia cambiaria durante el mismo periodo del año anterior, así como el aumento en la tasa efectiva de impuestos que se incrementó de 29.4 por ciento durante el segundo trimestre de 2009 a 40.5 por ciento durante el segundo trimestre de 2010. El aumento en la tasa efectiva de impuestos proviene de la provisión de impuestos en relación a una estrategia fiscal, donde Homex espera recuperar aproximadamente \$249 millones relacionados con impuestos. Por favor referirse a la nota 23 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía de 2009.

**La utilidad por acción** para el segundo trimestre de 2010 disminuyó a \$1.29 comparado con \$1.57 reportado en el segundo trimestre de 2009.

**El margen UAFIDA** durante el segundo trimestre de 2010 se incrementó 9.1 por ciento a \$1,060 millones de \$972 millones reportados en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, la UAFIDA ajustada fue 22.0 por ciento, en línea con la guía financiera de la Compañía de 21 a 22 por ciento.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el segundo 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)	2T'10	2T'09
Utilidad neta	\$431,379	\$525,996
Depreciación	\$95,789	\$92,572
Capitalización del RIF	\$98,674	\$128,870
Amortización Marca Beta	\$22,764	\$22,764
Costo integral de financiamiento, neto	\$62,372	-\$8,261
Impuesto sobre la renta	\$315,732	\$216,381
Interés minoritario	\$33,308	-\$6,607
<b>UAFIDA ajustada</b>	<b>\$1,060,017</b>	<b>\$971,714</b>

**Reserva Territorial.** Al 30 de junio de 2010, la reserva territorial de Homex, era de 82.7 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 405,925 viviendas, de las cuales 374,764 se enfocan para viviendas de un rango de precio entre \$185 y \$450 mil y 31,161 lotes se enfocan para la construcción de viviendas con un precio superior a \$450 mil, así como la reserva territorial de nuestras operaciones en Brasil. El valor de la reserva territorial al 30 de junio de 2010 asciende a \$12,750 millones.

Durante 2010, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisiciones de reserva territorial por lo tanto minimizando sus inversiones. Durante el segundo trimestre, la Compañía no ejecutó ninguna inversión en reserva territorial de su plan de adquisición de tierra para 2010 de aproximadamente \$900 millones.

**Liquidez.** Durante el segundo trimestre de 2010, la Compañía mantuvo su posición de deuda estable en \$10,635 millones comparado con \$10,631 millones al 31 de marzo de 2010. Al 30 de junio de 2010, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 5.2 años, donde el 61 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 30 de junio de 2010, la deuda neta de la Compañía fue de \$7,609 millones, incluyendo los efectos de la depreciación del peso mexicano contra al dólar estadounidense. Con respecto a la cobertura de intereses (sin considerar los ajustes por la aplicación de la NIF D-6 y considerando únicamente los intereses generados durante el periodo) la razón UAFIDA ajustada a gastos de interés neto fue de 3.5x durante el segundo trimestre de 2010. Al 30 de junio de 2010, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$ 7,609 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 1.95x
- Razón de deuda a capital: 49 por ciento

### **Ciclo de Capital de Trabajo**

En una comparación trimestre a trimestre, las cuentas por cobrar aumentaron 5 días a 22 días de 17 días al 1T10 como resultado de un proceso de cobranza más largo.

Al 30 de junio de 2010, el inventario total disminuyó 23 días a 677 días comparado con 700 días al 31 de marzo de 2010.

Los días de cuentas por pagar disminuyeron 13 días a 104 días de 117 días al 1T10 como resultado de la reducción de las cuentas por pagar relacionadas con proveedores de tierra, las cuales disminuyeron a 26 días de 40 días.

Favorablemente, las cuentas por pagar relacionadas con proveedores de materiales se mantuvieron estables en 78 días de 77 días, como resultado de nuestra estrategia proactiva de incrementar cada vez más el trabajar con productores de materiales que tienen mejor posición financiera que los proveedores o distribuidores locales.

Durante el segundo trimestre de 2010, la Compañía generó un flujo libre de efectivo positivo de \$181 millones, como resultado en el incremento en ventas y disminución en la adquisición de tierra en línea con la estrategia de la Compañía de generar flujo.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	2T'10	1T'10
Días de inventario con tierra	677	700
Rotación de cuentas por cobrar (días)	22	17
Rotación de cuentas por pagar (días)	104	117
Total del ciclo de capital de trabajo	595	600

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

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

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

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

## Eventos Recientes

### Homex, División Turismo Completa Transacción para Nuevo Desarrollo Turístico en Loreto, Baja California.

El 20 de julio de 2010 Homex División Turismo cerró una transacción adquiriendo las partes sociales representando el 100 por ciento de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V. y CTPROP. S. de R.L. de C.V., dos compañías poseedoras de activos inmobiliarios en la ciudad de Loreto, en el estado de Baja California Sur, México.

Dichos activos incluyen, el Hotel Loreto Bay Inn, campo de golf en Loreto Bay y aproximadamente 32.6 hectáreas de tierra convenientes para la construcción de aproximadamente 1,100 unidades entre departamentos y viviendas estilo town house.

Comentando acerca de la transacción, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó, "Estamos muy contentos por dicha transacción y por el potencial de la División Turismo de Homex. Loreto provee una oportunidad para Homex para desarrollar un proyecto turístico único y atractivo en una localidad privilegiada con precios promedios razonables de US\$250,000. Esperamos que este proyecto sea muy atractivo tanto a compradores nacionales como a extranjeros. "



## Eventos Recientes

### Homex vendió su inversión de Orascom Housing Communities

En septiembre de 2007, Homex Global adquirió el 15.7 por ciento de las acciones de Orascom Housing Communities “S.A.E”, una compañía asociada, localizada en El Cairo, Egipto; que construye y desarrolla vivienda de interés social y vivienda media en Egipto. Durante el segundo trimestre de 2010, la Compañía finalizó efectivamente la venta de su inversión total en dicha compañía a un tercero por un total de US\$4.3 millones.

## 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](http://www.homex.com.mx); Información adicional sobre la tenencia de los bonos de Homex denominados en dólares estadounidenses se encuentra disponible en el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>.

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

Se adjunta la información financiera consolidada no auditada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2010 y 2009 que incluye los balances generales consolidados al 30 de junio de 2010 y 2009, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos terminados al 30 de junio de 2010 y 2009.

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

(Miles de pesos)	Jun-10		Jun-09		Variación 10 / 09
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	3,025,408	9.5%	1,517,476	5.4%	99.4%
Cuentas por cobrar, neto	1,110,524	3.5%	915,520	3.3%	21.3%
Inventarios	24,759,567	77.8%	22,628,399	80.5%	9.4%
Otros activos circulantes	882,850	2.8%	664,173	2.4%	32.9%
Total del activo circulante	29,778,350	93.6%	25,725,568	91.5%	15.8%
Propiedad y equipo, neto	1,044,815	3.3%	1,239,339	4.4%	-15.7%
Crédito mercantil	731,861	2.3%	731,861	2.6%	0.0%
Otros activos	262,857	0.8%	406,126	1.4%	-35.3%
TOTAL	31,817,883	100.0%	28,102,894	100.0%	13.2%
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	484,557	1.5%	2,137,207	7.6%	-77.3%
Cuentas por pagar	3,799,740	11.9%	5,848,546	20.8%	-35.0%
Anticipos de clientes	1,293,548	4.1%	407,647	1.5%	217.3%
Impuestos por pagar	1,330,543	4.2%	199,586	0.7%	566.7%
Total del pasivo circulante	6,908,388		8,592,986		-19.6%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	10,150,381	31.9%	6,512,933	23.2%	55.8%
Instrumentos de inversión por pagar	243,668	0.8%	0	0.0%	-
Obligaciones laborales	108,425	0.3%	104,830	0.4%	3.4%
Impuesto sobre la renta diferido	3,405,102	10.7%	2,822,456	10.0%	20.6%
Total del pasivo	20,815,963	65.4%	18,033,205	64.2%	15.4%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	528,011	1.7%	528,011	1.9%	0.0%
Capital adicional pagado	3,189,020	10.0%	3,179,484	11.3%	0.3%
Utilidades retenidas	7,211,824	22.7%	5,989,622	21.3%	20.4%
Otras cuentas de capital contable	-258,698	-0.8%	55,033	0.2%	-
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	1.1%	344,915	1.2%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.5%	-157,828	-0.6%	0.0%
Capital contable mayoritario	10,857,244	34.1%	9,939,237	35.4%	9.2%
Interés minoritario	144,676	0.5%	130,452	0.5%	10.9%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	11,001,920	34.6%	10,069,689	35.8%	9.3%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	31,817,883	100.0%	28,102,894	100.0%	13.2%

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

(Miles de pesos)	2T'10		2T'09		Variación 10 / 09
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	4,121,818	85.4%	3,382,560	81.1%	21.9%
Ingresos por vivienda media	530,236	11.0%	763,592	18.3%	-30.6%
Otros ingresos	174,109	3.6%	23,321	0.6%	646.6%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>4,826,162</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,169,473</b>	<b>100.0%</b>	<b>15.7%</b>
<b>Costo</b>	<b>3,241,228</b>	<b>67.2%</b>	<b>2,766,339</b>	<b>66.3%</b>	<b>17.2%</b>
Capitalización del RIF	98,674	2.0%	128,870	3.1%	-23.4%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>3,339,902</b>	<b>69.2%</b>	<b>2,895,209</b>	<b>69.4%</b>	<b>15.4%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1,486,260</b>	<b>30.8%</b>	<b>1,274,264</b>	<b>30.6%</b>	<b>16.6%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:</b>					
Gastos de administración y venta	669,928	13.9%	542,288	13.0%	23.5%
Amortización de la Marca Beta	22,764	0.5%	22,764	0.5%	0.0%
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>692,692</b>	<b>14.4%</b>	<b>565,051</b>	<b>13.6%</b>	<b>22.6%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>793,569</b>	<b>16.4%</b>	<b>709,213</b>	<b>17.0%</b>	<b>11.9%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	<b>49,222</b>	<b>1.0%</b>	<b>18,296</b>	<b>0.4%</b>	<b>169.0%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>					
Gastos por intereses y comisiones	109,406	2.3%	52,163	1.3%	109.7%
Ingresos por intereses	-46,152	-1.0%	-35,135	-0.8%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	-882	0.0%	-25,289	-0.6%	-
	62,372	1.3%	-8,261	-0.2%	-
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>780,419</b>	<b>16.2%</b>	<b>735,769</b>	<b>17.6%</b>	<b>6.1%</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>315,732</b>	<b>6.5%</b>	<b>216,381</b>	<b>5.2%</b>	<b>45.9%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>464,687</b>	<b>9.6%</b>	<b>519,389</b>	<b>12.5%</b>	<b>-10.5%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>431,379</b>	<b>8.9%</b>	<b>525,996</b>	<b>12.6%</b>	<b>-18.0%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>33,308</b>	<b>0.7%</b>	<b>-6,607</b>	<b>-0.2%</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>431,379</b>	<b>8.9%</b>	<b>525,996</b>	<b>12.6%</b>	<b>-18.0%</b>
Utilidad por acción	1.29	0.0%	1.57	0.0%	-
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>1,060,017</b>	<b>22.0%</b>	<b>971,714</b>	<b>23.3%</b>	<b>9.1%</b>

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.					
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE SEIS MESES DE 2010 Y SEIS MESES DE 2009					
(Miles de pesos)	2010		2009		Variación 10 / 09
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	7,092,612	84.2%	6,180,253	83.8%	14.8%
Ingresos por vivienda media	1,076,069	12.8%	1,140,591	15.5%	-5.7%
Otros ingresos	250,927	3.0%	50,651	0.7%	395.4%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>8,419,608</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,371,495</b>	<b>100.0%</b>	<b>14.2%</b>
<b>Costo</b>					
Costo	5,655,369	67.2%	4,930,799	66.9%	14.7%
Capitalización del RIF	493,374	5.9%	342,530	4.6%	44.0%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>6,148,743</b>	<b>73.0%</b>	<b>5,273,329</b>	<b>71.5%</b>	<b>16.6%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>2,270,864</b>	<b>27.0%</b>	<b>2,098,166</b>	<b>28.5%</b>	<b>8.2%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:</b>					
Gastos de administración y venta	1,126,025	13.4%	987,073	13.4%	14.1%
Amortización de la Marca Beta	45,527	0.5%	45,527	0.6%	0.0%
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>1,171,552</b>	<b>13.9%</b>	<b>1,032,600</b>	<b>14.0%</b>	<b>13.5%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>1,099,312</b>	<b>13.1%</b>	<b>1,065,566</b>	<b>14.5%</b>	<b>3.2%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO</b>	<b>41,258</b>	<b>0.5%</b>	<b>7,672</b>	<b>0.1%</b>	<b>437.8%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:</b>					
Gastos por intereses y comisiones	143,832	1.7%	86,025	1.2%	67.2%
Ingresos por intereses	-76,391	-0.9%	-90,473	-1.2%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	18,812	0.2%	-5,259	-0.1%	-
	86,253	1.0%	-9,707	-0.1%	-
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>1,054,317</b>	<b>12.5%</b>	<b>1,082,945</b>	<b>14.7%</b>	<b>-2.6%</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>400,641</b>	<b>4.8%</b>	<b>311,838</b>	<b>4.2%</b>	<b>28.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>653,677</b>	<b>7.8%</b>	<b>771,106</b>	<b>10.5%</b>	<b>-15.2%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>619,146</b>	<b>7.4%</b>	<b>756,150</b>	<b>10.3%</b>	<b>-18.1%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>34,531</b>	<b>0.4%</b>	<b>14,956</b>	<b>0.2%</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>619,146</b>	<b>7.4%</b>	<b>756,150</b>	<b>10.3%</b>	<b>-18.1%</b>
Utilidad por acción	1.85		2.26		-18.1%
<b>UAFIDA Ajustada</b>	<b>1,863,489</b>	<b>22.1%</b>	<b>1,646,117</b>	<b>22.3%</b>	<b>13.2%</b>

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE  
2010 Y 2009

(Miles de pesos)	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Utilidad neta	619,146	756,150
<b>Partidas que no requirieron la utilización de recursos:</b>		
Depreciación	184,018	184,822
Interes minoritario	34,531	14,956
Amortización de la Marca Beta	45,527	45,527
Ingreso por impuestos diferidos	400,641	311,838
	<u>1,283,862</u>	<u>1,313,294</u>
<b>(Incremento) decremento en:</b>		
Cuentas por cobrar	(707,097)	313,292
Inventarios (c/tierra)	(1,198,208)	(715,320)
Cuentas por pagar	(192,156)	(1,198,327)
Otros A&P, neto	345,779	(282,863)
	<u>(1,751,683)</u>	<u>(1,883,219)</u>
<b>Cambios en activos operativos y pasivos</b>		
<b>Flujo operativo de caja</b>	(467,821)	(569,925)
Inversiones en activos	(118,241)	(21,233)
<b>Flujo de efectivo libre</b>	<b>(586,062)</b>	<b>(591,158)</b>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	359,498	840,449
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(226,564)	249,291
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,251,972	1,268,185
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>3,025,408</u>	<u>1,517,476</u>