

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2010

Febrero . 28 . 2011



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



RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2010

•CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

Homex Anuncia Resultados del 4T10 y Anuales en Línea con su Guía Financiera.

Culiacán México, Febrero 28, 2011—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “La Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros para el Cuarto Trimestre y acumulado del año concluido el 31 de diciembre, 2010.

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 4T09 y acumulados 2009 sobre la misma base que el 4T10 y acumulados 2010, ya que la INIF 14 requiere que todos los periodos sean presentados en una base comparable, dando efecto al nuevo cambio contable.

[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 cuarto trimestre y acumulados 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 cuarto trimestre y acumulados de 2010 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

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

Comentando sobre los resultados del cuarto trimestre y acumulado del año, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, mencionó:

“Durante 2010, nos beneficiamos de una estabilidad macroeconómica en México y Brasil, motivando la confianza del consumidor y la demanda de vivienda en ambos mercados. En este contexto, Homex fue capaz de lograr un crecimiento sólido en ingresos de 12.7 por ciento y un margen UAFIDA ajustado de 21.1 por ciento para el año, ambos en línea con nuestra guía financiera para 2010, y una vez más testimonio de nuestra eficiencia en la ejecución. De manera importante, nuestro crecimiento en ingresos durante el año también refleja la contribución en ingresos de nuestras divisiones de Infraestructura e Internacional, una muestra importante de nuestra habilidad para diversificar nuestra base de ingresos al identificar líneas de negocio oportunistas y complementarias a nuestra experiencia.

Principales resultados

- Los ingresos totales incrementaron 12.6 por ciento a \$6,601 millones en el cuarto trimestre de 2010 en comparación con \$5,421 en el mismo periodo en 2009. Para el año completo 2010, los ingresos incrementaron a \$19,689 millones, un crecimiento en ingresos del 12.7 por ciento comparado con \$17,476 millones en 2009 .
- En el cuarto trimestre de 2010, el numero total de viviendas escrituradas se incremento 11.7 por ciento en comparación con el cuarto trimestre de 2009 derivado del incremento trimestre a trimestre de 27.4 por ciento de las unidades cobradas con INFONAVIT. El volumen total de viviendas escrituradas para el año se incremento 3.9 por ciento.
- El margen bruto para el cuarto trimestre del 2010 fue de 31.2 por ciento comparado con 30.3 por ciento durante el cuarto trimestre de 2009. En el 4T10 el margen bruto ajustado por la aplicación de la INIF D-6 “Capitalización del Costo Integral de Financiamiento” se incremento 451 puntos base a 34.5 por ciento comparado con 29.9 por ciento durante el mismo período del año anterior, resultado de un aumento en el precio promedio en el segmento de interés social y como resultado de un aumento en el uso de la tecnología de moldes de aluminio.
- La utilidad ajustada antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustado) durante el trimestre reciente fue de \$1,149 millones, un incremento del 23.5 por ciento de \$930 millones reportados en el cuarto trimestre de 2009, evidenciando la mejor rentabilidad año a año de la Compañía. Para el año completo 2010, la UAFIDA ajustada creció 12.8 por ciento a \$4,154 millones de \$3,681 millones.
- El margen UAFIDA ajustado incrementó 168 puntos base a 18.8 por ciento en el cuarto trimestre de 2010 de 17.2 por ciento en el cuarto trimestre 2009. Para el acumulado del año 2010, el margen UAFIDA ajustado se mantuvo sin cambio en 21.1 por ciento al compararse con 2009.

“En 2011, continuamos estando idealmente posicionados para crecer nuestras operaciones y ganar participación de mercado en México, donde estamos comprometidos en mantener nuestra posición de liderazgo. Nuestro enfoque continuará estando en nuestro negocio principal, el mercado de interés social. Al mismo tiempo, estaremos consolidando nuestra presencia en Brasil, un mercado en el cual tenemos una visión positiva para el año, basada en las lecciones aprendidas durante 2010 en nuestro proyecto piloto. De igual manera, estamos confiados que nuestra división Turismo también se verá beneficiada por la mejora en las condiciones económicas y en los mercados crediticios en el mundo.

“Finalmente, continuaremos alineando nuestra construcción en proceso y enfocándonos en administrar los gastos de administración y ventas y nuestras cuentas por cobrar para reducir nuestros requerimientos de capital, todo en un continuo esfuerzo para lograr un crecimiento sólido, sostenible y rentable”

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN						
Miles de pesos	4T'10	4T'09	% Var	2010	2009	% Var
Volumen (viviendas)	13,545	12,127	11.7%	48,442	46,631	3.9%
Ingresos	\$6,101,467	\$5,420,684	12.6%	\$19,689,097	\$17,476,489	12.7%
Costos	\$4,197,068	\$3,778,040	11.1%	\$13,807,696	\$12,328,116	12.0%
Capitalización del CIF	\$198,205	-\$19,240	-	\$731,139	\$491,998	48.6%
Utilidad bruta	\$1,904,399	\$1,642,644	15.9%	\$5,881,402	\$5,148,373	14.2%
Utilidad bruta ajustada por la capitalización del CIF	\$2,102,605	\$1,623,404	29.5%	\$6,612,540	\$5,640,371	17.2%
Utilidad de operación	\$860,985	\$823,691	4.5%	\$2,898,758	\$2,676,694	8.3%
Utilidad de operación ajustada por la capitalización del CIF	\$1,059,190	\$804,450	31.7%	\$3,629,896	\$3,168,692	14.6%
Gastos por intereses, neto	\$39,034	\$80,013	-51.2%	\$228,872	\$199,625	14.7%
Utilidad neta	\$441,555	\$260,438	69.5%	\$1,540,395	\$1,495,957	3.0%
UAFIDA ajustada ^(a)	\$1,149,105	\$930,087	23.5%	\$4,153,547	\$3,680,623	12.8%
Margen bruto	31.2%	30.3%		29.9%	29.5%	
Margen bruto ajustado por la capitalización del CIF	34.5%	29.9%		33.6%	32.3%	
Margen de operación	14.1%	15.2%		14.7%	15.3%	
Margen de operación ajustado por la capitalización del CIF	17.4%	14.8%		18.4%	18.1%	
Margen UAFIDA ajustado	18.8%	17.2%		21.1%	21.1%	
Utilidad por acción	1.32	0.78		4.60	4.47	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)		0.38		2.23	2.16	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	334.9		334.9	334.9	
Días de Cuentas por cobrar, fin de periodo	37	11		37	11	
Días de Rotación de inventario, fin de periodo	705	672		705	672	
Días de Rotación (sin tierra) de inventario, fin de periodo	381	289		381	289	

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 cuarto trimestre y acumulado de 2010 y 2009.

b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$12.3817 por dólar al 31 de Diciembre de 2010. Razón acción/ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de Diciembre de 2010, Homex tenía operaciones en 34 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana y en 3 ciudades y 2 estados de Brasil.

Volumen escriturado. Durante el cuarto trimestre de 2010, el volumen de viviendas escrituradas totalizó 13,545 viviendas, un incremento de 11.7 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2009, principalmente derivado de la estrategia de la Compañía en enfocarse en los segmentos mas rentables en el mercado con una oferta de producto asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo. Esto resultó en la mejora del ritmo de cobranza donde la Compañía incrementó las unidades cobradas de INFONAVIT en un 27.4 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2009. Durante el cuarto trimestre de 2010, las viviendas enfocadas a este segmento sumaron 12,762 o 94.2 por ciento del volumen total de ventas comparado con 11,063 o 91.2 por ciento para el mismo periodo del año anterior, evidenciando el enfoque y la mayor participación de Homex en el segmento de interés social. Durante el cuarto trimestre de 2010, las viviendas escrituradas para familias que ganan mas de once veces el salario mínimo disminuyó 26.4 por ciento a 783 viviendas de 1,064 viviendas durante el cuarto trimestre de 2009, en línea con la estrategia proactiva de la Compañía de reducir su exposición al segmento de vivienda media El volumen de las viviendas de un precio mayor a \$450 mil representó 5.8 por ciento del volumen total de viviendas tituladas durante el cuarto trimestre de 2010, una disminución de 299 puntos base al compararlo con 8.8 por ciento que representó el volumen en este segmento durante el cuarto trimestre de 2009.

VOLUMEN						
	4T'10	4T'09	Variación 4T10 / 4T09	2010	2009	Variación 10/09
Vivienda de interés social (de 2 a 6 VSM*)	12,762	11,063	15.4%	45,940	43,093	6.6%
Vivienda media (de 6 a 11 VSM*)	783	1,064	-26.4%	2,502	3,538	-29.3%
Volumen total	13,545	12,127	11.7%	48,442	46,631	3.9%

*Veces Salario Mínimo

Para el año completo 2010, el volumen de ventas totalizó 48,442 viviendas, un crecimiento de 3.9 por ciento al compararse con 46,631 unidades escrituradas durante 2009. El volumen en el segmento de interés social incrementó 6.6 por ciento en 2010 representando un 94.8 por ciento del total del volumen escriturado. El volumen correspondiente a la vivienda media decreció 29.3 por ciento comparado con los niveles de 2009 reflejando la estrategia de la Compañía para reducir su exposición al segmento de vivienda media alta y concentrar su oferta de producto en un precio donde las viviendas pueden ser financiadas a través de productos hipotecarios de co-financiamiento en vista de la continua oferta de productos hipotecarios limitada de la banca comercial y sofoles.. La Compañía se concentró en incrementar su participación de mercado en el negocio central de la Compañía, el segmento de interés social, donde la disponibilidad de financiamiento hipotecario está fuertemente respaldado por INFONAVIT y FOVISSSTE.

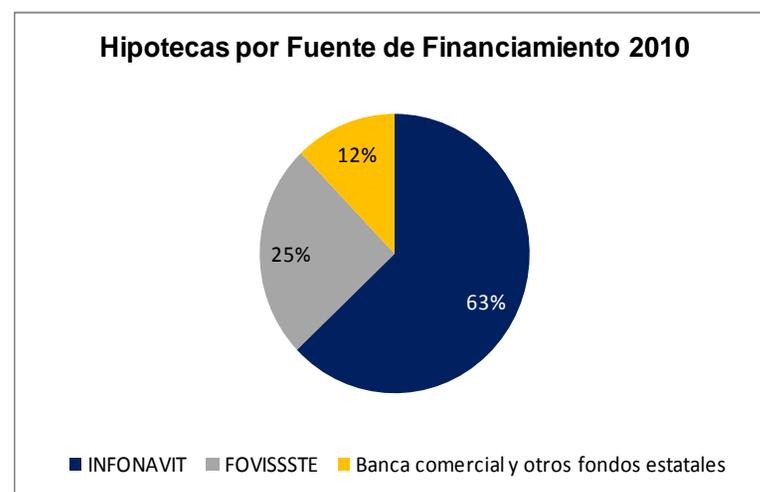
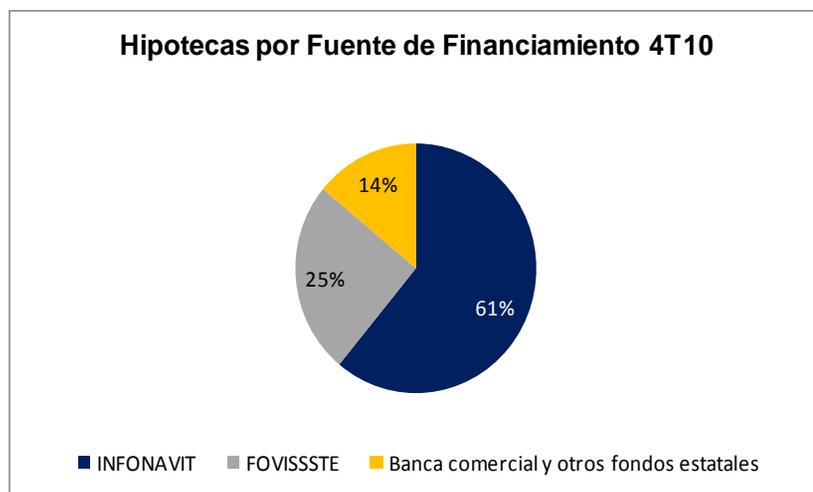
El precio promedio para todas las viviendas escrituradas durante el cuarto trimestre de 2010 fue de \$406 mil, un decremento de 6.4 por ciento al compararlo con el cuarto trimestre de 2009. El precio promedio de la Compañía es un reflejo de la estrategia de Homex de seguir el valor de las hipotecas del mercado, la tendencia de la demanda y las oportunidades dentro de los distintos nichos de mercado. El decremento en el precio promedio se debió principalmente a una disminución del 24.0 por ciento en el precio de las viviendas para familias que ganan más de once veces el salario mínimo como resultado de la estrategia de Homex de concentrar su oferta de producto en un precio donde las viviendas puedan ser financiadas a través de programas de co-financiamiento por INFONAVIT y FOVISSSTE. Como resultado de esta estrategia el precio promedio mas alto de una vivienda durante 2010 fue de \$1.5 millones comparado con \$3.0 millones en 2009. Por lo tanto, la Compañía ha identificado oportunidades para incrementar su participación en los productos mas rentables con una oferta de producto que es asequible para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo, resultando en un precio promedio mas alto para el segmento de interés social. Para el año completo de 2010, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas fue de \$ 385 mil, un incremento de 4.1 por ciento al compararse con 2009, donde las viviendas asequibles para familias que ganan entre dos y once veces el salario mínimo incrementó 13.8 por ciento de \$313 mil a \$356 mil y las viviendas dentro del segmento de vivienda media disminuyó 13.7 por ciento de \$1.0 millones a \$917 mil.

PRECIO PROMEDIO								
(Miles de pesos)	4T'10	4T'09	Variación 4T10 / 4T09	2010	2009	Variación 2010 / 2009	Bajo	Alto
Vivienda de interés social (de 2 a 6 VSM*)	\$376	\$362	3.9%	\$356	\$313	13.8%	\$204	\$450
Vivienda media (de 6 a 11 VSM*)	900	1,185	-24.0%	917	1,062	-13.7%	\$451	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$406	\$434	-6.4%	\$385	\$370	4.1%		

*Veces Salario Mínimo

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

Financiamiento hipotecario*. Para el cuarto trimestre de 2010, el 61.0 por ciento de las viviendas escrituradas por la Compañía fue a través de INFONAVIT. De manera importante, por cuarto trimestre consecutivo, la Compañía incrementó el número de unidades cobradas a través de INFONAVIT en un 27.4 por ciento, resultando en una participación de mercado de 5.6 por ciento para el año 2010, una mejora de 85 puntos base al compararlo con la participación de mercado de 4.7 por ciento durante 2009. Al mismo tiempo, Homex ha continuado incrementando su participación en el programa de FOVISSSTE, y como resultado, las unidades escrituradas financiadas por FOVISSSTE representaron 25.0 por ciento del total de unidades. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento a través de la banca comercial y otros fondos estatales.



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

En una base acumulada al 31 de diciembre, 2010, el 63 por ciento de las unidades escrituradas fueron a través de INFONAVIT, evidenciando el enfoque de la Compañía por atender a los clientes de bajo ingreso. Las unidades escrituradas a través de FOVISSSTE representaron el 25 por ciento mientras que otras fuentes de financiamiento incluyendo la banca comercial y otros fondos estatales representaron el 12 por ciento.

Expansión geográfica. Durante el cuarto trimestre y el acumulado de 2010, Homex mantuvo su estrategia de consolidar su presencia en regiones donde la Compañía tiene operaciones existentes. Por lo tanto, Homex no abrió operaciones en nuevas ciudades.



Resultados Financieros

Los ingresos incrementaron 12.6 por ciento en el cuarto trimestre de 2010 a \$6,101 millones de \$5,421 millones en el mismo periodo de 2009. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el cuarto trimestre de 2010 incrementaron 4.5 por ciento comparado con el mismo periodo de 2009, 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 19.9 por ciento durante el cuarto trimestre de 2010, derivado de un incremento año a año de 27.4 por ciento en el número de viviendas cobradas con INFONAVIT, mientras que los ingresos de viviendas escrituradas para familias que ganan más de once salarios mínimos disminuyó 44.1 por ciento como resultado de la estrategia proactiva de la Compañía de reducir su exposición a este segmento y de incrementar su participación en el segmento de interés social. Como porcentaje del total de los ingresos, las viviendas para familias que ganan entre dos y once salarios mínimos, se incrementó a 78.6 por ciento en el cuarto trimestre de 2010 de 73.9 por ciento en el cuarto trimestre de 2009. Notablemente, otros ingresos incrementaron a \$598 millones durante el cuarto trimestre de 2010 de \$157 millones durante el cuarto trimestre de 2009, como resultado de los contratos por servicio de construcción con el gobierno federal de México. Durante el cuarto trimestre la Compañía enfrentó retrasos en cobranza en Brasil como resultado de cambios en las regulaciones de las municipalidades afectando negativamente los procesos de licencias y permisos e impactando la entrega de viviendas a tiempo, por lo tanto, la Compañía no reconoció ingresos de Brasil durante el periodo.

Para el año 2010 los **ingresos** incrementaron 12.7 por ciento a \$19,689 de \$17,476 durante 2009. Los ingresos totales por concepto de vivienda para 2010 se incrementaron 8.2 por ciento, derivado principalmente por el volumen de viviendas escrituradas en el segmento de interés social y el aumento en el precio promedio del segmento. La vivienda de interés social, (incluyendo ingresos de las operaciones de la Compañía en Brasil) representó el 83.1 por ciento de total de los ingresos durante 2010 comparado con 77.2 por ciento durante 2009. La vivienda media representó el 11.7 por ciento del total de los ingresos durante 2010 comparado con 21.5 por ciento en 2009.

Para el año completo de 2010, Homex reportó otros ingresos por \$1,033 millones, un incremento de 353.6 por ciento comparado con 2009, como resultado de los contratos por servicio de construcción con el gobierno federal de México. Durante 2010, los ingresos de las operaciones de la Compañía en Brasil fueron de \$173.3 millones, confirmando de manera importante, la habilidad de Homex para replicar exitosamente su modelo de negocio para atender el segmento de interés social en otros mercados desatendidos. Al mismo tiempo, Homex continúa enfocándose en un crecimiento orgánico en México en mercados atractivos que provean oportunidades de crecimiento continuo.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos)	4T'10	4T'09	Variación 4T'10 / 4T'09	2010	2009	Variación 10/09
Vivienda de interés social (de 2 a 6 VSM*)	\$4,798,566	\$4,003,461	19.9%	\$16,361,640	\$13,490,197	21.3%
Vivienda media (de 6 a 11 VSM*)	704,579	1,260,452	-44.1%	2,294,094	3,758,489	-39.0%
Total ingresos viviendas	5,503,145	5,263,913	4.5%	18,655,734	17,248,686	8.2%
Otros ingresos	598,322	156,771	281.7%	1,033,364	227,803	353.6%
Total ingresos	\$6,101,467	\$5,420,684	12.6%	\$19,689,097	\$17,476,489	12.7%

*Veces Salario Mínimo

La utilidad bruta como porcentaje de los ingresos durante el cuarto trimestre de 2010 se incrementó a 31.2 por ciento de 30.3 por ciento en el mismo trimestre del año anterior, como resultado del aumento en el precio promedio del segmento de interés social y como resultado del incremento en el uso de la tecnología de moldes de aluminio de la Compañía. 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 cuarto trimestre de 2010, la Compañía capitalizó en el costo de ventas una ganancia cambiaria no monetaria de \$37.9 millones, comparado con una ganancia cambiaria no monetaria de \$36.5 millones en el mismo periodo del año anterior. Estos resultados se derivan principalmente de una apreciación trimestre a trimestre del peso mexicano frente al dólar estadounidense de 2.6 por ciento y 2.5 por ciento durante 2010 y 2009 respectivamente. El gasto por intereses capitalizados fue de \$233.9 millones durante el cuarto trimestre de 2010 comparado con \$11.3 millones en el cuarto trimestre de 2009.

En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2009 y 2010) el margen bruto de Homex para el trimestre habría sido 34.5 por ciento comparado con 29.9 por ciento durante el mismo periodo del año anterior, la mejora en el margen se derivó principalmente por el aumento en el precio promedio de las viviendas asequibles para familias con un ingreso de dos a once salarios mínimos así como por el uso incremental de la tecnología de moldes de aluminio de la Compañía.

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2010, la utilidad bruta se incremento 14.2 por ciento a \$5,881 millones comparado con \$5,148 millones en 2009. Como porcentaje del total de los ingresos la utilidad bruta aumento 41 puntos base a 29.9 por ciento durante 2010 al compararse con 29.5 por ciento en 2009. En una comparación pro-forma (sin considerar la INIF D-6 durante 2009 y 2010) el margen bruto de Homex para el año fue 33.6 por ciento comparado con 32.3 por ciento en el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por el aumento en el precio promedio de las viviendas asequibles para familias con un ingreso de dos a once salarios mínimos así como por el uso incremental de la tecnología de moldes de aluminio de la Compañía.

Miles de Pesos	CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)			
	Acumulado al 31 de Diciembre, 2010	Acumulado al 31 de Diciembre, 2009	4T10	4T09
INVENTARIO				
Pérdida cambiaria	-\$64,082	\$199,859	-\$53,989	\$16,299
Gastos por intereses	1,142,146	785,830	214,728	271,077
Efecto acumulado de inflación	-9,234	-9,102	737	4,958
Total	\$1,068,830	\$976,587	\$161,476	\$292,335
COSTO DE VENTA				
Pérdida cambiaria	-\$43,836	\$100,688	-\$37,908	-\$36,459
Gastos por intereses	778,673	395,896	233,954	11,299
Efecto acumulado de inflación	-3,697	-4,585	2,159	5,920
Total	\$731,140	\$491,998	\$198,205	-\$19,240

Los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos para el cuarto trimestre de 2010 incrementaron 199 puntos base a 17.1 por ciento de 15.1 por ciento para el cuarto trimestre de 2009. El incremento en los gastos de administración y ventas se derivó principalmente de gastos de las operaciones de Brasil, los cuales, como resultado de un retraso en cobranza durante el trimestre no fueron compensados por ingresos adicionales de esta división. Al mismo tiempo, los gastos de administración y ventas se incrementaron como resultado de gastos provenientes de la división turismo.

Para el año 2010, los gastos de administración y ventas como porcentaje del total de los ingresos, se incrementaron 101 puntos base a 15.1 por ciento de 14.1 por ciento para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2009. El incremento de los gastos de administración y ventas durante 2010 se derivó principalmente de gastos adicionales de las operaciones iniciales en Brasil.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA										
(Miles de pesos)	4T'10	% del Total	4T'09	% del Total	Variación 10 / 09	2010	% del Total	2009	% del Total	Variación 10 / 09
Gastos de administración y venta	\$1,043,414	17.1%	\$796,189	14.7%	31.1%	\$2,937,117	14.9%	\$2,380,626	13.6%	23.4%
Amortización de la marca Beta	0	0.0%	22,764	0.4%	-	45,527	0.2%	91,054	0.5%	-50.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$1,043,414	17.1%	\$818,953	15.1%	27.4%	\$2,982,644	15.1%	\$2,471,680	14.1%	20.7%

Utilidad de Operación. Durante el cuarto trimestre de 2010, la utilidad de operación se incrementó 4.5 por ciento a \$861 millones de \$824 millones durante el mismo periodo de 2009, derivado principalmente por mayores ingresos. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue de 14.1 por ciento en el cuarto trimestre de 2010 comparado con 15.2 por ciento durante 2009, la disminución en el margen es derivado principalmente por el aumento en la capitalización del RIF. 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 cuarto trimestre de 2010 fue 17.4 por ciento comparado con 14.8 por ciento durante el mismo periodo del año anterior. El mayor margen durante el trimestre reciente refleja el incremento en la rentabilidad de la Compañía como resultado del incremento en el precio promedio y el incremento en el uso de la tecnología de construcción de moldes de aluminio.

En 2010, la utilidad operativa se incremento 8.3 por ciento a \$2,899 millones comparado con \$2,677 millones en 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 2010 mejoró 30 puntos base a 18.4 por ciento comparado con 18.1 por ciento en 2009.

Costo integral de financiamiento (CIF) durante el cuarto trimestre de 2010 fue de \$163.5 millones comparado con \$83.3 millones durante el cuarto trimestre de 2009. El aumento en el costo de financiamiento durante el cuarto trimestre de 2010 refleja el reconocimiento de una pérdida cambiaria y la valuación de mercado negativa del instrumento de cobertura de interés con relación al bono de 2015 por US\$250 millones comparado con una ganancia cambiaria durante el mismo periodo del año anterior.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue 2.7 por ciento durante el cuarto trimestre de 2010 comparado con 1.5 por ciento en el cuarto trimestre de 2009. Este resultado se deriva principalmente de lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto registrado durante el cuarto trimestre de 2010 fue de \$39 millones comparado con \$80 millones en el cuarto trimestre de 2009.
- b) La pérdida monetaria registrada durante el cuarto trimestre de 2010 fue de \$124.5 millones comparado con la pérdida de \$3.3 millones registrada en 2009.

Para el año completo de 2010, como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue 1.8 por ciento comparado con 1.2 por ciento durante 2009. En términos absolutos, el costo integral de financiamiento neto se incremento a \$360.6 millones de \$206.6 millones en 2009, derivado principalmente del reconocimiento de una pérdida cambiaria de \$131.8 millones durante el año 2010, comparado con una ganancia cambiaria de \$6.9 millones durante el mismo periodo del año previo.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de diciembre de 2010, la deuda de Homex denominada en dólares estuvo relacionada con la emisión de dos bonos, US\$250 millones emitidos en 2005 y US\$250 millones en diciembre de 2009, cada uno con un solo pago a principal con vencimiento en 2015 y 2019, respectivamente. En lo que corresponde al bono de 2015 por US\$250 millones la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés que pretende disminuir efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses de los periodos de 2010-2012. Para el bono de 2019 por US\$250 millones Homex contrató un instrumento de cobertura de principal con un tipo de cambio de \$12.93 pesos por dólar hasta vencimiento; y para los pagos de cupones, la Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de interés para los primeros tres años con un tipo de cambio efectivo de \$11.67 pesos por dólar, considerando una TIIE de 4.95 por ciento. El instrumento de cobertura para el bono de 2015 tuvo un valor de mercado negativo de aproximadamente \$116.1 millones registrado en el estado de resultados.

La utilidad neta para el cuarto trimestre de 2010 fue \$441.5 millones o un margen de 7.2 por ciento comparado con \$260.4 millones y un margen de 4.8 por ciento reportados en el mismo periodo de 2009. Ambos periodos fueron afectados por una tasa de impuestos mas alta en relación con la provisión de impuestos para recuperar los impuestos de IVA. Por favor referirse a la nota 23 (f) de los Estados Financieros Auditados de la Compañía de 2009 emitidos con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Para el año 2010, la utilidad neta fue \$1,540.4 millones o un margen de 7.8 por ciento comparado con \$1,496 millones y un margen de 8.6 por ciento durante 2009. La disminución en el resultado de 2010 fue afectado por mayores gastos de administración y ventas así como también por el reconocimiento de una pérdida cambiaria y de una valuación de mercado negativa del instrumento de cobertura de intereses relacionado con el bono de 2015 por US\$250 millones, explicado previamente.

La utilidad por acción para el cuarto trimestre de 2010 se incremento a \$1.32 al compararlo con \$0.78 reportados durante el cuarto trimestre de 2009 derivado del reconocimiento de una tasa de impuestos mas alta durante el cuarto trimestre de 2009 como resultado de una provisión de impuestos para la recuperación de impuestos de IVA, la cual fue reconocida hasta el último trimestre. Para el año, la utilidad por acción fue de \$4.60 comparado con \$4.47 durante 2009.

La UAFIDA ajustada durante el cuarto trimestre de 2010 se incremento 23.5 por ciento a \$1,149.1 millones comparado con \$930.1 millones reportados durante el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, la UAFIDA fue de 18.8 por ciento, un incremento de 168 puntos base comparado con 17.2 por ciento en el mismo periodo de 2009. El aumento en el margen durante 2010 refleja las mejoras de eficiencia y rentabilidad de Homex derivadas por el cambio en la mezcla de productos dentro del segmento de interés social así como por el incremento en el uso de la tecnología de moldes de aluminio.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA ajustada para el cuarto 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)	4T'10	4T'09
Utilidad neta	\$441,555	\$260,438
Depreciación	82,302	92,445
Capitalización del RIF	198,205	-19,240
Amortización Marca Beta	0	22,764
Costo integral de financiamiento, neto	163,550	83,299
Impuesto sobre la renta	257,512	494,254
Interés minoritario	5,981	-3,872
UAFIDA ajustada	\$1,149,105	\$930,087

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	2010	2009
Utilidad neta	\$1,540,396	\$1,495,957
Depreciación	356,093	371,402
Capitalización del RIF	731,140	491,998
Amortización Marca Beta	45,527	91,054
Costo integral de financiamiento, neto	360,637	206,566
Impuesto sobre la renta	1,044,375	1,034,997
Interés minoritario	75,380	-11,351
UAFIDA ajustada	\$4,153,547	\$3,680,623

El margen UAFIDA ajustado para el año se mantuvo sin cambios en 21.1 por ciento al compararlo con 2009, en línea con la guía financiera de la Compañía de 21 a 22 por ciento.

Reserva Territorial. Al 31 de diciembre de 2010, la reserva territorial de Homex era de 82.3 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 398,590 viviendas, de las cuales 366,680 son reservadas para viviendas de un rango de precio entre \$204 y \$450 mil, incluyendo reserva territorial para las operaciones de Homex en Brasil y 31,910 lotes reservados para la construcción de viviendas con un precio superior a \$450 mil, así como la reserva territorial de la división turismo de la Compañía. El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2010 fue \$12,418 millones.

Durante 2010, Homex ha seguido una estrategia conservadora de reemplazo para adquisición de reserva territorial minimizando así sus inversiones. Para el año completo 2010, la Compañía invirtió aproximadamente \$885 millones en adquisición de terrenos, en línea con su presupuesto para adquisición de tierra de aproximadamente \$900 millones.

Liquidez. Durante el cuarto trimestre de 2010, la Compañía incrementó el monto de su deuda total en 3.5 por ciento o \$438.4 millones a \$12,814.8 millones de \$12,376.4 millones al 30 de septiembre de 2010 principalmente como resultado de la deuda adicional para Brasil. Al 31 de diciembre de 2010, el vencimiento promedio de la deuda de Homex fue de 4.8 años, donde el 48 por ciento de la deuda de la Compañía vence entre 2015 y 2019. Al 31 de diciembre de 2010, la deuda neta de la Compañía fue de \$9,379.6 millones, incluyendo los efectos de la apreciación del peso mexicano contra el dólar estadounidense. Con respecto a la cobertura de intereses la razón UAFIDA ajustada a gastos de interés neto fue de 3.96x durante el cuarto trimestre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda neta: \$9,379.6 millones
- Razón de deuda neta a UAFIDA ajustada: 2.26x
- Razón de deuda a capital: 53 por ciento

Ciclo de Capital de Trabajo

En una comparación trimestre a trimestre, la cuentas por cobrar se incrementaron 16 días a 37 días comparado con 21 días al 3T10 como resultado del incremento en las cuentas por cobrar de la división de infraestructura, derivado del hecho que los contratos por servicios de construcción de la Compañía con el gobierno federal son reconocidos de acuerdo al método de porcentaje de avance de obra.

Al 31 de diciembre de 2010, Homex reportó un total de cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos de 10.2 por ciento, representando un incremento de \$1,480 millones al compararlo con el 3.0 por ciento reportado al 31 de diciembre de 2009, en parte, como resultado por las cuentas por cobrar de la división de infraestructura de Homex y como resultado de una menor base de comparación, ya que durante el 4T09 la Compañía redujo su inventario de construcción en proceso para privilegiar la generación de efectivo durante el año.

En una base trimestral los días de inventario total se incrementaron 3 días a 716 días comparado con 713 días al 30 de Septiembre de 2010, como resultado de un menor nivel de inventario de tierra reflejando la estrategia de la Compañía para reducir su inventario de terreno de ventas futuras. En una comparación anual, al 31 de diciembre de 2010, los días de inventario total se incrementaron 31 días comparado con 685 días al 31 de diciembre de 2009. El aumento anual en el inventario refleja la estrategia de la compañía de avanzar inversiones en la infraestructura de las viviendas para completar los procesos de edificación e infraestructura al mismo tiempo en vista de que el ritmo de edificación de Homex, como resultado de las eficiencias generadas a través del uso de la tecnología de moldes de aluminio, ha sobrepasado la velocidad de construcción de sus subcontratistas quienes están a cargo del proceso de urbanización.

Los días de cuentas por pagar al final del periodo, calculado al 31 de diciembre de 2010, aumentaron 7 días a 126 días de 119 días a diciembre 31 de 2009 y 25 días al compararlo con los días de cuentas por pagar al 30 de Septiembre de 2010. Las mejoras se derivan de mejores términos crediticios con los proveedores donde las cuentas por pagar relacionadas con materiales de construcción se incrementaron a 105 días de 80 días al 4T09 y 78 días al 3T10.

Durante 2010, Homex generó un flujo libre de efectivo negativo de \$2,118 millones. Esto fue el resultado principalmente de la decisión estratégica de Homex de avanzar las inversiones relacionadas con la infraestructura de las viviendas en México, así como por la inversión inicial y otros gastos incurridos por la Compañía en relación a sus operaciones en Brasil, donde sus proyectos están en una fase inicial importantemente presentando una perspectiva positiva para la Compañía. Al mismo tiempo, durante el 4T10 Homex generó un flujo libre de efectivo negativo de 295 millones comparado con un flujo de efectivo negativo de \$1,237 millones durante el 3T10 como resultado de la mejora en cobranza en México.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	4T'10	3T'10
Días de inventario con tierra	716	713
Rotación de cuentas por cobrar (días)	37	21
Rotación de cuentas por pagar (días)	126	101
Total del ciclo de capital de trabajo	627	633

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

Guía financiera 2011: La Compañía reafirmó su guía financiera para 2011, publicada en diciembre de 2010

GUIA FINANCIERA 2010 y 2011		
	Guía 2010	Guía 2011
Crecimiento en ingresos	12.0% a 14.0%	13.0% a 16.0%
Margen UAFIDA Ajustado (%)	21.0% a 22.0%	21.0% a 22.0%

Eventos Recientes

Homex, División Internacional

Durante la última semana de Febrero, la Compañía entregó exitosamente el primer grupo de viviendas en su segundo proyecto en Brasil, un desarrollo de 1,700 unidades en el segmento de interés social en la ciudad de Marilia, estado de Sao Paolo.

Comentando sobre el evento, Erika Taboada, Directora de las operaciones en Brasil, dijo, “estoy muy satisfecha de hacer este anuncio, ya que una vez mas, Homex ha reafirmado su éxito en Brasil. Hemos experimentado una gran aceptación de las autoridades locales y estatales, e igualmente importante de clientes prospectos quienes gradualmente y cada vez mas están reconociendo la calidad en la marca Homex.

“Esperamos una entrega de viviendas en tiempo en las siguientes etapas de nuestros proyectos aquí en Marilia así como también de nuestros proyectos en Sao Jose y Campo Grande agregando así mas clientes satisfechos de Homex en Brasil,” concluyó.

ACERCA DE HOMEX

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

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: www.homex.com.mx; Información adicional sobre la tenencia de los bonos de Homex denominados en dólares estadounidenses se encuentra disponible en el sitio web de Relación con Inversionistas de la Compañía: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>.

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

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

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

(Miles de pesos)	Dic-10		Dic-09		Variación 10 / 09
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	3,435,222	9.6%	3,251,416	10.8%	5.7%
Cuentas por cobrar, neto	1,999,936	5.6%	519,474	1.7%	285.0%
Inventarios	27,475,986	76.7%	23,451,397	77.8%	17.2%
Otros activos circulantes	956,688	2.7%	766,803	2.5%	24.8%
Total del activo circulante	33,867,831	94.6%	27,989,090	92.8%	21.0%
Propiedad y equipo, neto	982,691	2.7%	1,110,582	3.7%	-11.5%
Crédito mercantil	731,861	2.0%	731,861	2.4%	0.0%
Otros activos	235,930	0.7%	324,393	1.1%	-27.3%
TOTAL	35,818,313	100.0%	30,155,926	100.0%	18.8%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	1,463,014	4.1%	379,032	1.3%	286.0%
Cuentas por pagar	4,840,555	13.5%	4,061,497	13.5%	19.2%
Anticipos de clientes	622,913	1.7%	1,277,810	4.2%	-51.3%
Impuestos por pagar	1,376,083	3.8%	1,154,470	3.8%	19.2%
Total del pasivo circulante	8,302,565		6,872,809		20.8%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	11,351,816	31.7%	9,714,842	32.2%	16.9%
Instrumentos de inversión por pagar	488,356	1.4%	119,084	0.4%	-
Obligaciones laborales	90,478	0.3%	98,187	0.3%	-7.9%
Impuesto sobre la renta diferido	4,020,790	11.2%	2,976,415	9.9%	35.1%
Total del pasivo	24,254,005	67.7%	19,781,337	65.6%	22.6%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,009	1.5%	528,011	1.8%	0.0%
Capital adicional pagado	3,193,153	8.9%	3,186,933	10.6%	0.2%
Utilidades retenidas	7,992,194	22.3%	6,451,798	21.4%	23.9%
Otras cuentas de capital contable	-502,331	-1.4%	-76,966	-0.3%	-
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	1.0%	344,915	1.1%	0.0%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.4%	-157,828	-0.5%	-
Capital contable mayoritario	11,398,112	31.8%	10,276,863	34.1%	10.9%
Interés minoritario	166,196	0.5%	97,726	0.3%	70.1%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	11,564,308	32.3%	10,374,589	34.4%	11.5%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	35,818,313	100.0%	30,155,926	100.0%	18.8%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.					
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS COMPARACIÓN ENTRE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2010 Y EL CUARTO TRIMESTRE DE 2009					
(Miles de pesos)	4T'10		4T'09		Variación 10 / 09
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,798,566	78.6%	4,003,461	73.9%	19.9%
Ingresos por vivienda media	704,579	11.5%	1,260,452	23.3%	-44.1%
Otros ingresos	598,322	9.8%	156,771	2.9%	281.7%
TOTAL INGRESOS	6,101,467	100.0%	5,420,684	100.0%	12.6%
Costo	3,998,862	65.5%	3,797,280	70.1%	5.3%
Capitalización del RIF	198,205	3.2%	-19,240	-0.4%	-
TOTAL COSTOS	4,197,068	68.8%	3,778,040	69.7%	11.1%
UTILIDAD BRUTA	1,904,399	31.2%	1,642,644	30.3%	15.9%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	1,043,414	17.1%	796,189	14.7%	31.1%
Amortización de la Marca Beta	0	0.0%	22,764	0.4%	-
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	1,043,414	17.1%	818,953	15.1%	27.4%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	860,985	14.1%	823,691	15.2%	4.5%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	7,612	0.1%	10,428	0.2%	-27.0%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	85,303	1.4%	125,262	2.3%	-31.9%
Ingresos por intereses	-46,269	-0.8%	-45,249	-0.8%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	124,515	2.0%	3,286	0.1%	-
	163,550	2.7%	83,299	1.5%	96.3%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	705,048	11.6%	750,820	13.9%	-6.1%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	257,512	4.2%	494,254	9.1%	-47.9%
UTILIDAD NETA	447,536	7.3%	256,566	4.7%	74.4%
INTERÉS MAYORITARIO	441,555	7.2%	260,438	4.8%	69.5%
INTERÉS MINORITARIO	5,981	0.1%	-3,872	-0.1%	-
UTILIDAD NETA	441,555	7.2%	260,438	4.8%	69.5%
Utilidad por acción	1.32	0.0%	0.78	0.0%	69.5%
UAFIDA Ajustada	1,149,105	18.8%	930,087	17.2%	23.5%

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

(Miles de pesos)	2010		2009		Variación 10 / 09
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	16,361,640	83.1%	13,490,197	77.2%	21.3%
Ingresos por vivienda media	2,294,094	11.7%	3,758,489	21.5%	-39.0%
Otros ingresos	1,033,364	5.2%	227,803	1.3%	353.6%
TOTAL INGRESOS	19,689,097	100.0%	17,476,489	100.0%	12.7%
COSTOS					
Costo	13,076,556	66.4%	11,836,118	67.7%	10.5%
Capitalización del RIF	731,140	3.7%	491,998	2.8%	48.6%
TOTAL COSTOS	13,807,696	70.1%	12,328,116	70.5%	12.0%
UTILIDAD BRUTA	5,881,402	29.9%	5,148,373	29.5%	14.2%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	2,937,117	14.9%	2,380,626	13.6%	23.4%
Amortización de la Marca Beta	45,527	0.2%	91,054	0.5%	-50.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	2,982,644	15.1%	2,471,680	14.1%	20.7%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,898,758	14.7%	2,676,694	15.3%	8.3%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	122,030	0.6%	49,475	0.3%	146.7%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	391,760	2.0%	383,765	2.2%	2.1%
Ingresos por intereses	-162,887	-0.8%	-184,140	-1.1%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	131,765	0.7%	6,941	0.0%	-
	360,637	1.8%	206,566	1.2%	74.6%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2,660,151	13.5%	2,519,603	14.4%	5.6%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,044,375	5.3%	1,034,997	5.9%	0.9%
UTILIDAD NETA	1,615,775	8.2%	1,484,606	8.5%	8.8%
INTERÉS MAYORITARIO	1,540,396	7.8%	1,495,957	8.6%	3.0%
INTERÉS MINORITARIO	75,380	0.4%	-11,351	-0.1%	-
UTILIDAD NETA	1,540,396	7.8%	1,495,957	8.6%	3.0%
Utilidad por acción	4.60		4.47		3.0%
UAFIDA Ajustada	4,153,547	21.1%	3,680,623	21.1%	12.8%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA PARA EL PERIODO
CONCLUIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Miles de pesos)	2010	2009
Utilidad neta	1,540,396	1,495,957
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	356,093	371,402
Interes minoritario	75,380	(11,351)
Amortización de la Marca Beta	45,527	91,054
Ingreso por impuestos diferidos	1,044,375	1,034,997
	<u>3,061,770</u>	<u>2,982,059</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(1,670,346)	606,708
Inventarios (c/tierra)	(4,024,588)	(2,380,821)
Cuentas por pagar	779,058	(2,985,376)
Otros A&P, neto	(35,442)	1,687,534
Cambios en activos operativos y pasivos	<u>(4,951,318)</u>	<u>(3,071,956)</u>
Flujo operativo de caja	<u>(1,889,548)</u>	<u>(89,897)</u>
Inversiones en activos	<u>(228,201)</u>	<u>(79,056)</u>
Flujo de efectivo libre	<u>(2,117,749)</u>	<u>(168,953)</u>
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	<u>2,301,555</u>	<u>2,152,184</u>
(Decremento) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	183,806	1,983,231
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,251,416</u>	<u>1,268,185</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>3,435,222</u></u>	<u><u>3,251,416</u></u>