

Abril. 28 . 2009



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2009



RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2009

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

El Continuo Enfoque de Homex hacia el Segmento de Interés Social y Segmento Bajo de Vivienda Media, impulsan un Crecimiento en Ingresos de 8.3 por ciento durante el Primer Trimestre de 2009.

Culiacán Mexico, Abril 28, 2009—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados financieros del primer trimestre concluido el 31 de Marzo de 2009^[1].

Normas de Información Financiera (NIF):

Interpretación de la NIF 14, “Acuerdos de construcción, ventas y servicios relacionados con el mercado inmobiliario”.

La Compañía pretende adoptar la interpretación 14 de la Norma de Información Financiera (NIF) a partir del 1 de Enero de 2010. La adopción de este nuevo principio contable cambiará la manera en que la Compañía reconoce sus ingresos derivado de la venta de viviendas por el método de porcentaje de avance de obra a la base de viviendas cobradas y entregadas. Una vez adoptada esta interpretación todos los períodos contables previos serán modificados de manera correspondiente.

NIF B-10 Efectos de la Inflación

A partir del 1 de Enero de 2008 y de acuerdo a la NIF B-10 “Efectos de la Inflación”, la Compañía no reconoció los efectos de la inflación en su información financiera del año terminado el 31 de Diciembre de 2008 y no la reconocerá durante 2009; por consiguiente los números del primer trimestre de 2008 y 2009 son presentados sin efectos de inflación.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a los recientemente aplicables principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA): “NIF B-10”. Las cifras del primer trimestre del 2009 y 2008 son presentadas sin ajustes de inflación. El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del primer trimestre 2009 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

“ Como lo anticipamos, los cambios macroeconómicos del país plantearon un escenario con nuevas oportunidades para crecer nuestras operaciones, al mismo tiempo que fortalecimos nuestra participación de mercado en la industria de vivienda a lo largo del país”, comentó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “El crecimiento trimestral de Homex en volumen de ventas de 11.6 por ciento demuestra nuestra flexibilidad para adaptarnos a las condiciones cambiantes, apoyados en nuestro modelo de negocio replicable así como nuestra experiencia y concentración en los mercados de mayor crecimiento en México. Nuestro enfoque en el sector de interés social y segmento bajo de vivienda media, diversificación geográfica de nuestras operaciones, experimentado equipo directivo e innovativa tecnología de construcción han contribuido al éxito de Homex, a pesar de las condiciones actuales del mercado. Así mismo, el apoyo del gobierno federal hacia la industria de vivienda continua, el cual fue reafirmado a través de la firma del “Pacto Nacional de Vivienda “ en el cual participaron, compañías constructoras de vivienda y proveedores reiterando la importancia de la industria de vivienda como parte del plan económico contracíclico del país.

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 8.3 por ciento en el primer trimestre de 2009 al ascender a \$3,769 millones, en comparación con \$3,481 millones en el primer trimestre del año anterior.
- La utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) durante el primer trimestre de 2009 fue de \$859 millones, lo que representa un incremento de 1.7 por ciento en relación con los \$845 millones reportados en el primer trimestre de 2008.
- El margen UAFIDA disminuyó 148 puntos base en el primer trimestre de 2009, a 22.8 por ciento frente a 24.3 por ciento en el primer trimestre de 2008, derivado principalmente del incremento en los gastos de administración y venta, los cuales eran esperados como resultado del aumento en las actividades de mercadotecnia y ventas.
- El margen bruto para el primer trimestre de 2009 fue de 25.3 por ciento comparado con 31.5 por ciento durante el primer trimestre de 2008. El margen bruto ajustado por la aplicación de la NIF D-6 “Capitalización del costo integral de financiamiento” se mantuvo sin cambios en 32.7 por ciento comparado con el mismo período del año anterior.
- Para el primer trimestre de 2009 la utilidad neta fue de \$280 millones comparado con \$504 millones en el primer trimestre de 2008. El margen neto para el primer trimestre de 2009 fue de 7.4 por ciento; y ajustado por una pérdida cambiaria no monetaria sería de 11.0 por ciento. La disminución en el margen es derivada principalmente por el incremento en los gastos de administración y venta, resultado principalmente de la inversión en mercadotecnia y ventas.
- En el primer trimestre de 2009, el volumen total de ventas se incrementó 11.6 por ciento, principalmente derivado del sólido crecimiento en el volumen del segmento de interés social de 12.7 por ciento, como resultado de la continua disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. La disponibilidad de financiamiento hipotecario en el segmento de vivienda media a través de los productos de cofinanciamiento de INFONAVIT y FOVISSSTE generó un crecimiento de 0.3 por ciento en el volumen de ventas de vivienda media para el trimestre.
- Las cuentas por cobrar se mantuvieron estables en 225 días durante el primer trimestre de 2009 comparado con 226 días en el cuarto trimestre de 2008.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T'09	1T'08	% Var.
Volumen (viviendas)	11,891	10,651	11.6%
Ingresos	\$3,769,212	\$3,481,367	8.3%
Utilidad bruta	\$954,648	\$1,095,393	-12.8%
Utilidad de operación	\$476,890	\$702,363	-32.1%
Gastos por intereses, neto	-\$21,476	\$27,487	-178.1%
Utilidad neta	\$279,922	\$504,326	-44.5%
UAFIDA ^(a)	\$859,163	\$845,040	1.7%
Margen bruto	25.3%	31.5%	
Margen de operación	12.7%	20.2%	
Margen UAFIDA	22.8%	24.3%	
Utilidad por acción	0.84	1.50	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	0.35	0.63	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	335.7	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)	62.6%	46.6%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo	225	168	
Rotación de inventario (días), fin de periodo	382	368	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo	72	64	

- a) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta, gasto por reparto de utilidades a los empleados y capitalización de intereses. Véase Estados Financieros / UAFIDA, donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el primer trimestre de 2009 y 2008.
- b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$14.3855 por dólar. Razón acción / ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de marzo de 2009, Homex tenía operaciones en 33 ciudades localizadas en 20 estados de la República Mexicana.

Volumen de ventas. Durante el primer trimestre de 2009 el volumen de ventas ascendió a 11,891 viviendas, un incremento de 11.6 por ciento, reflejando principalmente la oferta de producto de la Compañía enfocada hacia el segmento de interés social y segmento bajo de vivienda media así como la disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. Durante el primer trimestre de 2009, el volumen de ventas de viviendas de interés social sumó 10,940 viviendas o 92.0 por ciento del volumen total de ventas, un incremento de 90 puntos base comparado con 91.1 por ciento registrado en el mismo periodo del año anterior. El volumen de ventas de vivienda media en el primer trimestre de 2009 fue de 951 viviendas, un incremento de 0.3 por ciento frente al primer trimestre de 2008, derivado de los programas hipotecarios de FOVISSSTE - ya que el instituto ha reafirmado su enfoque para atender a sus afiliados al mismo tiempo que la capacidad crediticia de los mismos es mayor -, y apoyado por los productos de cofinanciamiento de INFONAVIT y FOVISSSTE. Durante el primer trimestre de 2009, el volumen de ventas de vivienda media representó un 8.0 por ciento del volumen total de ventas, un decremento de 10.1 por ciento comparado con el 8.9 por ciento que vivienda media representó durante el primer trimestre de 2008.

VOLUMEN			
	1T'09	1T'08	Variación 1T09 / 1T08
Vivienda de interés social	10,940	9,703	12.7%
Vivienda media	951	948	0.3%
Volumen total	11,891	10,651	11.6%

Durante el primer trimestre de 2009, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$315,000, una disminución del 3.0 por ciento comparado con el primer trimestre de 2008. Este resultado refleja nuestro enfoque y participación en segmentos más bajos de interés social, evidenciado por la disminución de 2.0 por ciento en el precio promedio del segmento de interés social comparado con el primer trimestre de 2008.

PRECIO PROMEDIO			Rango precios 2009		
(Miles de pesos)	1T'09	1T'08	Variación 1T09 / 1T08	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$270	\$276	-2.0%	\$185	\$600
Vivienda media	\$824	\$820	0.5%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$315	\$324	-3.0%		

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

Financiamiento hipotecario. Para el primer trimestre de 2009, 83.5 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 esta institución se incrementó en 383 puntos base a 9.7 por ciento comparado con 5.9 por ciento en el mismo período del año anterior. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento hipotecario de las cinco instituciones de banca múltiple.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Número de créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	1T'09	% del Total	1T'08	% del Total
INFONAVIT	9,926	83.5%	8,841	83.0%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	808	6.8%	1,182	11.1%
FOVISSSTE	1,157	9.7%	628	5.9%
Total	11,891	100.0%	10,651	100.0%

Expansión geográfica. Durante el primer trimestre de 2009, derivado de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de las principales instituciones del país, INFONAVIT y FOVISSSTE, la Compañía continuó fortaleciendo sus operaciones en las ciudades existentes. Así mismo, Homex tomó ventaja de su diversidad geográfica para ganar participación de mercado en vista de la disminución de competencia, incrementando así su liderazgo, visibilidad y participación de mercado en las ciudades que opera.

Durante 2009, 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 fortalecerá su presencia en las principales zonas metropolitanas de México.



RESULTADOS FINANCIEROS

Los **ingresos** se incrementaron 8.3 por ciento en el primer trimestre de 2009, al ascender a \$3,769 millones, en comparación con \$3,481 millones en el mismo período de 2008. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el primer trimestre de 2009 aumentaron 8.3 por ciento, lo que se debió principalmente a un mayor volumen de ventas en el segmento de interés social. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social presentaron un sólido incremento de 10.5 por ciento durante el primer trimestre de 2009, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media se incrementaron un 0.8 por ciento, lo que se debió a la disponibilidad de financiamiento hipotecario para este segmento a través de FOVISSSTE, dado que la capacidad crediticia de los suscriptores es más alta y a la disponibilidad hipotecaria a través de los productos de cofinanciamiento con instituciones de banca múltiple. Como porcentaje de los ingresos, el segmento de interés social creció a 78.5 por ciento en el primer trimestre de 2009, de 76.9 por ciento en el primer trimestre de 2008. Otros ingresos, los que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto se incrementaron en 5.3 por ciento, representando 0.7 por ciento del total de los ingresos.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS			
(Miles de pesos)	1T'09	1T'08	Variación 1T09 / 1T08
Vivienda de interés social	\$2,958,502	\$2,678,057	10.5%
Vivienda media	\$783,380	\$777,360	0.8%
Total ingresos viviendas	\$3,741,882	\$3,455,417	8.3%
Otros ingresos	\$27,330	\$25,950	5.3%
Total ingresos	\$3,769,212	\$3,481,367	8.3%

Utilidad bruta. Para el trimestre, principalmente derivado de la aplicación de la NIF D-6, el cual requiere que la compañía capitalice el costo integral de financiamiento previamente registrado en el costo de cada período, la utilidad bruta disminuyó 12.8 por ciento a \$955 millones en comparación con \$1,095 millones en el mismo trimestre de 2008. Homex generó un margen bruto de 25.3 por ciento en el primer trimestre de 2009, comparado con 31.5 por ciento en el mismo trimestre de 2008. Durante el primer trimestre de 2009, la Compañía capitalizó \$678 millones en el costo, de los cuales \$345 millones reflejan la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense, reflejado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera. De los \$678 millones capitalizados en el trimestre, \$278 millones se incluyeron en el costo. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2008 y 2009) el margen bruto de Homex para el trimestre se mantuvo sin cambios en 32.7 por ciento, al compararse con el primer trimestre de 2008. El resultado se debe principalmente a la implementación de la tecnología de construcción de Homex basada en moldes de aluminio.

CAPITALIZACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF)	1T'09	1T'08	Variación 09 / 08
COSTO DE VENTAS			
Pérdida cambiaria	\$136,496	\$2,110	6369.0%
Gastos por intereses	\$144,333	\$41,974	243.9%
Efecto acumulado de inflación	-\$2,946	-	-
Capitalización total del RIF	\$277,883	\$44,084	530.3%
INVENTARIO			
Pérdida cambiaria	\$209,090	\$4,408	4643.4%
Gastos por intereses	\$195,846	\$84,513	131.7%
Efecto acumulado de inflación	-\$4,227	-\$28,904	-
Capitalización total del RIF	\$400,709	\$60,017	567.7%

Gastos de administración y ventas. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el primer trimestre de 2009 se incrementaron a 12.7 por ciento comparado con 11.3 por ciento en el primer trimestre de 2008. El incremento se debe principalmente al aumento en el gasto de ventas y mercadotecnia, diseñados para incrementar la participación de mercado de la Compañía, lo cual se refleja en nuestro crecimiento en ingresos durante el trimestre, así como un incremento en nómina comparado con el mismo período del año anterior, debido a los pagos de separación derivados del programa de reducción del personal administrativo de la Compañía, así como por un mayor gasto por depreciación debido a compras adicionales durante 2008, en relación a la tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Así mismo, los gastos de administración y ventas en comparación con el cuarto trimestre de 2008 disminuyeron 210 puntos base de 14.8 por ciento, como resultado de nuestro programa de reducción de gasto, incluyendo la reducción del personal administrativo.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos)	1T'09	% del Total	1T'08	% del Total	Variación 09 / 08
Gastos de administración y venta	\$454,995	12.1%	\$370,267	10.6%	22.9%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.6%	22,763	0.7%	0.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$477,758	12.7%	\$393,030	11.3%	21.6%

Utilidad de operación. Como resultado de la aplicación de la NIF D-6 y por el impacto de la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera, durante el primer trimestre de 2009, la utilidad de operación disminuyó 32.1 por ciento a \$477 millones en comparación con \$702 millones durante el primer trimestre de 2008. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzó 12.7 por ciento en el primer trimestre de 2009, contra 20.2 por ciento en el mismo período de 2008. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2008) el margen operativo de Homex para el trimestre se mantuvo estable en 20.1 por ciento, comparado con 21.4 por ciento durante el mismo período del año anterior.

El **Costo integral de financiamiento** registrado en el primer trimestre de 2009 fue un gasto de \$36 millones, comparado con una ganancia de \$18 millones en el primer trimestre de 2008, reflejando principalmente una ganancia cambiaria de \$45 millones derivada de la apreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera durante el primer trimestre de 2008.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 0.9 por ciento en el primer trimestre de 2009 contra -0.5 por ciento en el primer trimestre de 2008. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

- a) Un resultado positivo de \$21 millones en el gasto de interés neto en el primer trimestre de 2009, como resultado de la aplicación de la NIF D-6. En el primer trimestre de 2009, la Compañía capitalizó \$278 millones, los cuales se registraron en el costo.
- b) La pérdida cambiaria en el primer trimestre de 2009 ascendió a \$57 millones, en comparación con una ganancia cambiaria de \$45 millones en el primer trimestre de 2008.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de Marzo 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 efectivamente disminuye el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y mediano plazo. Este instrumento de cobertura actualmente tiene un valor de mercado positivo por aproximadamente \$54 millones. Todos los compromisos financieros de la Compañía denominados en dólares para 2009 han sido cubiertos.

La **Utilidad neta** durante el primer trimestre de 2009 fue de \$280 millones, en comparación con \$504 millones reportados en el mismo periodo de 2008, principalmente por el 4.4 por ciento de la depreciación del peso mexicano contra el dólar Estadounidense durante los primeros tres meses del año, así como una depreciación de 26 por ciento del Peso contra el dólar Estadounidense en el último trimestre de 2008. La utilidad neta ajustada por las pérdidas cambiarias que no significaron una salida de efectivo hubiera sido de 11.0 por ciento.

La utilidad por acción para el primer trimestre de 2009 fue de \$0.84 en comparación con \$1.50 en el primer trimestre de 2008.

El **Margen UAFIDA** fue de 22.8 por ciento en el primer trimestre de 2009 en comparación con 24.3 por ciento en el mismo periodo del año anterior. La disminución del margen se debe principalmente al incremento de los gastos de administración y ventas mencionados anteriormente.

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

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME		
(Miles de pesos)	1T'09	1T'08
Utilidad neta	\$279,922	\$504,326
Depreciación	\$92,250	\$70,340
Capitalización del RIF	\$277,884	\$44,805
Amortización Marca Beta	\$22,763	\$22,763
Costo integral de financiamiento, neto	\$35,574	-\$17,908
Impuesto sobre la renta	\$129,208	\$200,212
Interés minoritario	\$21,563	\$20,502
UAFIDA	\$859,163	\$845,040

Reserva territorial. Al 31 de Marzo de 2009, La reserva territorial de Homex era de 79.2 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale aproximadamente a 389,690 viviendas, de las cuales 357,574 se enfocan en el segmento de interés social y 32,116 de vivienda media. El valor de la reserva territorial al 31 de Marzo de 2009 asciende a \$11,959 millones.

Para 2009, Homex pretende seguir con una estrategia conservadora de reemplazo para compra de reserva territorial minimizando inversiones. La Compañía actualmente cuenta con una reserva aproximada de 5.5 años de ventas futuras, basado en ventas anticipadas.

Liquidez. Durante el primer trimestre de 2009, la Compañía incrementó el monto de su deuda a \$749 millones, de los cuales \$153 millones reflejan la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera. El aumento en la deuda por \$596 millones se incurrió para satisfacer los requerimientos de capital de trabajo durante el trimestre.

En 2009, Homex pretende seguir una estrategia de capital de trabajo conservadora, reduciendo su inversión en reserva territorial y activos. 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.

El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 4.3 años. Al 31 de Marzo de 2009, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$7,363 millones, incluyendo los efectos de la disminución del peso frente al dólar. La cobertura de intereses es de 25.4x. Sin considerar la NIF D-6, y considerando únicamente los gastos de interés neto excluyendo la pérdida cambiaria generada durante el periodo, la razón UAFIDA a gasto de interés neto habría sido 4.9x en el primer trimestre de 2009. Al 31 de Marzo de 2009, la Compañía tenía las siguientes razones de liquidez:

- Deuda Neta: \$7,363 millones
- Razón Deuda Neta a UAFIDA: 1.69x
- Razón de Deuda a Capital: 42 por ciento

Ciclo de capital de trabajo. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 62.6 por ciento de los ingresos al 31 de Marzo de 2009, lo que representó un incremento respecto al 46.6 por ciento reportado al 31 de Marzo de 2008. Los días en las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de Marzo de 2009, fueron 225 días, en comparación con 226 días al 31 de Diciembre de 2008. Trimestre a trimestre, las cuentas por cobrar se mantuvieron estables al incrementar solamente \$130 millones.

Como parte de la estrategia de la Compañía para limitar la compra de tierra durante 2009, Homex no realizó ninguna compra en el 1T09, manteniendo estable el inventario total en 382 días al 31 de Marzo de 2009.

Los días en las cuentas por pagar al final del período, calculados al 31 de Marzo de 2009, fueron 154 días, en comparación con 181 días al 31 de Diciembre de 2008, principalmente derivado de la disminución de 23 días de cuentas por pagar de acreedores de terrenos por una disminución en su liquidez y restricciones crediticias.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	1T'09	1T'08
Días de inventario con tierra	382	368
Rotación de cuentas por cobrar (días)	225	168
Rotación de cuentas por pagar (días)	154	217
Total del ciclo de capital de trabajo	453	319

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

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 (%)	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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2009 y 2008 que incluye los balances generales consolidados al 31 de marzo de 2009 y 2008, los estados de resultados consolidados y estados consolidados de cambios en la situación financiera por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2009 y 2008.

Acontecimientos Relevantes

Estrategia de Inversión Internacional y Expansión

Homex anuncio la apertura de su primer desarrollo de interés social en Brasil.

En 2007, Homex inició un proceso de evaluación del mercado de construcción de viviendas en Brasil a raíz de la identificación de oportunidades específicas en el país tales como un déficit de 7.2 millones de viviendas - la mayoría de ellas en el segmento de interés social –, una población joven de aproximadamente 190 millones, una economía estable, y el reciente apoyo del gobierno Brasileño a través de su plan de vivienda enfocado a reducir el déficit de vivienda en el segmento de interés social.

Derivado de la evaluación del creciente y atractivo mercado de la industria de vivienda en Brasil así como de sus sólidos fundamentales, Homex asignó un equipo para evaluar las diferentes oportunidades de incursión en Brasil.

Durante el primer trimestre de 2009, la Compañía inició la construcción de un proyecto de interés social en San José dos Campos, una ciudad industrializada localizada en el estado de Sao Paulo. La fase inicial del proyecto consistirá de 700 unidades.

“Brasil representa una oportunidad única de crecimiento para ampliar nuestras operaciones en el extranjero, ya que el país cuenta con un déficit de vivienda en el segmento de interés social y solamente un limitado número de desarrolladoras de vivienda están dedicadas a este creciente y atractivo segmento. Así mismo, hemos desarrollado una experiencia única en el segmento de interés social derivada de nuestros más de 20 años de operación en el segmento en México. Estamos confiados que al aplicar nuestro modelo de negocio, tecnología vanguardista de construcción y la experiencia obtenida en el segmento podremos lograr una posición de liderazgo en el mercado de la construcción de vivienda en Brasil”. Comentó, Gerardo de Nicolás, Director General de Homex.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
BALANCES GENERALES AL 31 DE MARZO DE 2009 Y 2008

(Miles de pesos)	Mar-09		Mar-08		Variación 09 / 08
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	1,197,691	3.9%	2,366,818	9.5%	-49.4%
Cuentas por cobrar, neto	11,975,608	38.8%	7,815,833	31.4%	53.2%
Inventarios	14,757,989	47.8%	11,858,733	47.7%	24.4%
Otros activos circulantes	504,998	1.6%	506,797	2.0%	-0.4%
Total del activo circulante	28,436,286	92.0%	<u>22,548,181</u>	90.6%	26.1%
Propiedad y equipo, neto	1,312,634	4.2%	1,159,692	4.7%	13.2%
Crédito mercantil	731,861	2.4%	731,861	2.9%	0.0%
Otros activos	422,574	1.4%	437,280	1.8%	-3.4%
TOTAL	30,903,355	100.0%	<u>24,877,014</u>	100.0%	24.2%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	2,078,504	6.7%	421,086	1.7%	393.6%
Cuentas por pagar	5,953,338	19.3%	6,981,787	28.1%	-14.7%
Anticipos de clientes	402,482	1.3%	283,899	1.1%	41.8%
Impuestos por pagar	532,407	1.7%	143,128	0.6%	272.0%
Total del pasivo circulante	8,966,731		<u>7,829,900</u>		14.5%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	6,482,360	21.0%	3,551,056	14.3%	82.5%
Obligaciones laborales	95,211	0.3%	85,592	0.3%	11.2%
Impuesto sobre la renta diferido	3,541,709	11.5%	3,042,107	12.2%	16.4%
Total del pasivo	19,086,011	61.8%	<u>14,508,655</u>	58.3%	31.5%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	1.7%	528,011	2.1%	0.0%
Capital adicional pagado	3,179,484	10.3%	3,180,882	12.8%	0.0%
Utilidades retenidas	7,599,824	24.6%	6,243,349	25.1%	21.7%
Excedente en la actualización del capital contable	399,948	1.3%	340,338	1.4%	17.5%
Efecto acumulado del ISR diferido	-157,828	-0.5%	-157,828	-0.6%	0.0%
Capital contable mayoritario	11,549,439	37.4%	<u>10,134,752</u>	40.7%	14.0%
Interés minoritario	267,906	0.9%	233,607	0.9%	14.7%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	11,817,345	38.2%	<u>10,368,359</u>	41.7%	14.0%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	30,903,355	100.0%	<u>24,877,014</u>	100.0%	24.2%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS COMPARACIÓN ENTRE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2009 Y EL PRIMER TRIMESTRE DE 2008

(Miles de pesos)	1T'09		1T'08		Variación 09 / 08
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	2,958,502	78.5%	2,678,057	76.9%	10.5%
Ingresos por vivienda media	783,380	20.8%	777,360	22.3%	0.8%
Otros ingresos	27,330	0.7%	25,950	0.7%	5.3%
TOTAL INGRESOS	3,769,212	100.0%	3,481,367	100.0%	8.3%
Costo					
Costo	2,536,680	67.3%	2,341,890	67.3%	8.3%
Capitalización del RIF	277,884	7.4%	44,084	1.3%	530.4%
TOTAL COSTOS	2,814,564	74.7%	2,385,974	68.5%	18.0%
UTILIDAD BRUTA	954,648	25.3%	1,095,393	31.5%	-12.8%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA:					
Gastos de administración y venta	454,995	12.1%	370,267	10.6%	22.9%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.6%	22,763	0.7%	0.0%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	477,758	12.7%	393,030	11.3%	21.6%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	476,890	12.7%	702,363	20.2%	-32.1%
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO	-10,624	-0.3%	4,769	0.1%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:					
Gastos por intereses y comisiones	33,862	0.9%	63,292	1.8%	-46.5%
Ingresos por intereses	-55,338	-1.5%	-35,805	-1.0%	-
(Pérdida) utilidad cambiaria	57,050	1.5%	-45,395	-1.3%	-
	35,574	0.9%	-17,908	-0.5%	-
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	430,692	11.4%	725,040	20.8%	-40.6%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	129,208	3.4%	200,212	5.8%	-35.5%
UTILIDAD NETA	301,485	8.0%	524,828	15.1%	-42.6%
INTERÉS MAYORITARIO	279,922	7.4%	504,326	14.5%	-44.5%
INTERÉS MINORITARIO	21,563	0.6%	20,502	0.6%	5.2%
UTILIDAD NETA	279,922	7.4%	504,326	14.5%	-44.5%
Utilidad por acción	0.84	0.0%	1.50	0.0%	-44.4%
UAFIDA	859,163	22.8%	845,040	24.3%	1.7%

Estado consolidado de cambios en la posición financiera
al 31 de Marzo de 2009

	2009	2008
Utilidad neta	279,922	504,326
Partidas que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación	92,250	70,340
Interes minoritario	21,563	20,502
Amortización de la Marca Beta	22,763	22,763
Ingreso por impuestos diferidos	129,208	200,212
	<u>545,705</u>	<u>818,143</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(207,838)	(170,505)
Inventarios (c/tierra)	(396,688)	(375,620)
Cuentas por pagar	(802,380)	(222,189)
Otros A&P, neto	43,215	(148,087)
	<u>(1,363,691)</u>	<u>(916,401)</u>
Cambios en activos operativos y pasivos		
	<u>(1,363,691)</u>	<u>(916,401)</u>
Flujo operativo de caja	(817,985)	(98,258)
Inversiones en activos	(1,956)	(74,303)
	<u>(1,956)</u>	<u>(74,303)</u>
Flujo de efectivo libre	(819,942)	(172,561)
Recursos netos generados por actividades de financiamiento	749,448	176,455
(Decremento) incremento neto en efectivo	(70,494)	3,894
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>1,197,691</u>	<u>2,366,818</u>