

Febrero. 23 . 2009



# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2008



# RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2008

## CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

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

Culiacán Mexico, Febrero 23, 2009—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex" o "la Compañía") [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados del cuarto trimestre y acumulados del año concluido el 31 de Diciembre de 2008<sup>[1]</sup>.

## Nuevos Principios de Contabilidad en México para 2008:

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

[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 cuarto trimestre del 2008 son presentadas sin ajustes de inflación, mientras que las cifras del cuarto trimestre de 2007 son presentadas con ajuste de inflación al 31 de diciembre de 2007. El símbolo "\$" se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del cuarto trimestre 2008 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, comentó "Las condiciones económicas a nivel mundial han cambiado y México no es inmune a dichas condiciones. Las señales de una des aceleración económica generalizada en el país han alcanzado a la industria de la vivienda en México, y, a pesar del apoyo continuo y aceptación de la política de vivienda de la administración del Presidente Calderón, las condiciones económicas y disponibilidad de financiamiento hipotecario en la última mitad del año han tenido un impacto en el sector. Habiendo dicho esto, y a pesar de que el 2008 fue un año de retos, Homex alcanzó un incremento en ingresos de 16.2 por ciento, muestra de nuestra tecnología de construcción, superior, eficiencia de ejecución y nuestra resistencia a los retos del entorno económico",

"Además, los fundamentales del sector vivienda, en gran medida permanecen intactos, la demanda sigue sobrepasando la disponibilidad hipotecaria en aproximadamente 10 veces. Claramente, 2009 será un año tanto de desafíos como de oportunidades para Homex, y continuamos confiados en que nuestra experiencia y concentración en el segmento de interés social; nuestra diversificación geográfica a lo largo del país, nuestro enfoque dirigido al incremento en ventas para ganar participación de mercado de , aquellas constructoras de vivienda con problemas financieros abandonando el sector; así como nuestra estrategia de inversión de tierra conservadora permitirán mejorar nuestra rentabilidad al mismo tiempo que incrementamos nuestro liderazgo. Esperamos el año 2009 con un optimismo cauteloso" agregó el Sr. de Nicolás.

## Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 12.4 por ciento en el cuarto trimestre de 2008 al ascender a \$6,265 millones, en comparación con \$5,573 millones en el cuarto trimestre del año anterior. De forma acumulada, para el año 2008, los ingresos aumentaron 16.2 por ciento sumando \$18,850 millones comparado con \$16,222 millones en 2007.
- La utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) durante el cuarto trimestre de 2008 fue de \$1,449 millones, lo que representa un incremento de 10.4 por ciento en relación con los \$1,312 millones reportados en el cuarto trimestre de 2007. Para el año completo 2008, la UAFIDA aumentó 11.8 por ciento.
- El margen UAFIDA disminuyó 42 puntos base en el cuarto trimestre de 2008, a 23.1 por ciento frente a 23.5 por ciento en el cuarto trimestre de 2007. Para el año, el margen UAFIDA fue de 23.7 por ciento, una disminución de 93 puntos base frente a 24.7 por ciento en 2007. El margen UAFIDA, ajustado por otros ingresos para el año 2008 permaneció estable en 23.5 por ciento comparado con 23.4 por ciento en el mismo período del año anterior.
- El margen bruto para el cuarto trimestre de 2008 fue de 23.8 por ciento comparada con 31.3 por ciento durante el cuarto trimestre de 2007. El margen bruto ajustado por la aplicación del boletín D-6 fue de 35.8 por ciento, un record para la Compañía, impulsado por el uso incremental de la tecnología de construcción de moldes de aluminio, comparado con 33.4 por ciento en el mismo periodo del año anterior.
- Para el cuarto trimestre de 2008 la utilidad neta fue de \$183 millones comparado con a \$773 millones en el cuarto trimestre de 2007. El margen neto para el cuarto trimestre de 2008 fue de 2.9 por ciento; y ajustado por una pérdida cambiaria no monetaria sería de 11.4 por ciento. Para el año, la utilidad neta fue de \$1,759 millones comparado con 2,233 millones en 2007.
- En el cuarto trimestre de 2008, el volumen total de ventas se incrementó 12.4 por ciento, principalmente derivado del sólido crecimiento en volumen en el segmento de interés social de 14.9 por ciento así como resultado de la continua disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. La reducción en la disponibilidad de financiamiento hipotecario en el segmento de vivienda media, así como la disminución de la confianza del consumidor de clientes potenciales en el segmento, dio como resultado un decremento de 5.7 por ciento en el volumen de ventas de vivienda media para el trimestre. El volumen total de viviendas vendidas en el año incrementó 11.3 por ciento.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN <sup>(a)</sup>						
	DOCE MESES					
Miles de pesos	4T'08 <sup>(a)</sup>	4T'07	% Var.	2008	2007	% Var.
Volumen (viviendas)	18,432	16,393	12.4%	57,498	51,672	11.3%
Ingresos	\$6,264,938	\$5,572,935	12.4%	\$18,850,496	\$16,222,524	16.2%
Utilidad Bruta	\$1,490,589	\$1,743,882	-14.5%	\$5,407,505	\$5,181,068	4.4%
Utilidad de Operación	\$566,182	\$1,060,508	-46.6%	\$3,040,675	\$3,382,639	-10.1%
Gastos de intereses, neto	-\$65,021	-\$95,585	-32.0%	\$58,328	\$204,726	-71.5%
Utilidad neta	\$183,505	\$773,568	-76.3%	\$1,758,510	\$2,233,066	-21.3%
UAFIDA <sup>(b)</sup>	\$1,448,626	\$1,312,142	10.4%	\$4,472,736	\$4,000,413	11.8%
Margen Bruto	23.8%	31.3%		28.7%	31.9%	
Margen de Operación	9.0%	19.0%		16.1%	20.9%	
Margen UAFIDA	23.1%	23.5%		23.7%	24.7%	
Utilidad por acción	0.55	2.30		5.25	6.65	
Utilidad por ADR presentada en US\$ <sup>(c)</sup>	0.24	1.00		2.29	2.90	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	335.9		334.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				63.4%	46.9%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				228	169	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				383	374	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				65	67	

- a) Como resultado de la eliminación de la contabilidad inflacionaria en México efectiva al 31 de diciembre de 2007, los resultados del cuarto trimestre de 2007 y 2008 no son directamente comparables.
- b) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta, gasto por reparto de utilidades a los empleados y capitalización de intereses. Véase Estados Financieros / UAFIDA, donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el cuarto trimestre de 2008 y 2007.
- c) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$13.7789 por dólar. Razón acción / ADR: 6:1.

## Resultados de Operación

Al 31 de diciembre de 2008, Homex tenía operaciones en 32 ciudades localizadas en 20 estados de la República Mexicana.

**Volumen de Ventas.** Durante el cuarto trimestre de 2008 el volumen de ventas ascendió a 18,432 viviendas, un incremento de 12.4 por ciento principalmente reflejando el enfoque de la Compañía en la mezcla de productos en el segmento de interés social y la disponibilidad de financiamiento hipotecario en el segmento a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. Durante el cuarto trimestre de 2008, el volumen de interés social sumo 16,557 viviendas o 89.8 por ciento del volumen total de ventas, un incremento de 195 puntos base comparado con 87.9 por ciento registrado en el mismo periodo del año anterior. El volumen de vivienda media en el cuarto trimestre de 2008 fue de 1,875 viviendas, un decremento de 5.7 por ciento frente al cuarto trimestre de 2007. Durante el cuarto trimestre de 2008, el volumen de vivienda media representó un 10.2 por ciento del volumen total de ventas, un decremento del 16.0 por ciento comparado con el 12.1 por ciento que vivienda media representó en el cuarto trimestre de 2007.

VOLUMEN						
	4T'08	4T'07	Variación 4T08 / 4T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08/07
Vivienda de interés social	16,557	14,405	14.9%	\$52,209	46,675	11.9%
Vivienda media	1,875	1,988	-5.7%	\$5,289	4,997	5.8%
Volumen total	18,432	16,393	12.4%	\$57,498	51,672	11.3%

Para el año 2008, el volumen total de ventas fue de 57,498 viviendas, un incremento de 11.3 por ciento comparado con 51,672 viviendas vendidas durante 2007. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social aumentó 11.9 por ciento en 2008 lo que representa un 90.8 por ciento del volumen total de las ventas. El volumen de vivienda de interés medio aumentó 5.8 por ciento comparado con los niveles de 2007 lo que refleja criterios de originación más estrictos en el otorgamiento de créditos hipotecarios a través de bancos, así como una disminución en la confianza del consumidor entre los clientes del segmento de vivienda media.

Durante el cuarto trimestre de 2008, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$338,000, una disminución del 0.1 por ciento comparado con el cuarto trimestre de 2007. Este resultado refleja nuestra estrategia de reducir nuestra exposición a viviendas de interés medio con un precio por arriba de 1.5 millones, evidenciado por la disminución de 0.8 por ciento en el precio promedio del segmento de vivienda media comparado con el tercer trimestre de 2008.

Para el año 2008, el precio promedio de todas las viviendas vendidas fue de \$326,000, un incremento de 4.9 por ciento comparado con 2007, principalmente derivado del aumento de 11.1 por ciento en el precio promedio de las viviendas vendidas en el segmento de vivienda media.

PRECIO PROMEDIO		Rango precios 2008*								
(Miles de pesos)	4T'08	4T'07	Variación 4T08 / 4T07	3T'08	Variación 4T08 / 3T08	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08 /07	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$285	\$275	3.3%	\$267	6.6%	\$276	\$266	4.1%	\$185	\$600
Vivienda media	\$813	\$797	2.0%	\$820	-0.8%	\$818	\$736	11.1%	\$601	\$1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$338	\$339	-0.1%	\$314	7.8%	\$326	\$311	4.9%		

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

**Financiamiento Hipotecario.** Para el cuarto trimestre de 2008, 79.9 por ciento de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT. Como resultado del incremento en nuestra participación para atender a los subscriptores de FOVISSSTE; el financiamiento de hipotecas a través de FOVISSSTE se incrementó en 420 puntos base a 10.8 por ciento comparado con 6.6 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	4T'08	% del Total	4T'07	% del Total	2008 ACUM	% del Total	2007 ACUM	% del Total
INFONAVIT	14,727	79.9%	13,360	81.5%	46,736	81.3%	40,666	78.7%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,714	9.3%	1,951	11.9%	5,316	9.2%	7,234	14.0%
FOVISSSTE	1,991	10.8%	1,082	6.6%	5,446	9.5%	3,772	7.3%
Total	18,432	100.0%	16,393	100.0%	57,498	100.0%	51,672	100.0%

**Expansión Geográfica.** Durante el cuarto trimestre de 2008, como parte de las iniciativas de eficiencia y reducción de costos de la Compañía, dos de los desarrollos regionales más pequeños del segmento de interés social fueron cerrados en Oaxaca y Obregón, en el estado de Sonora. Al mismo tiempo, la Compañía continuó consolidando sus operaciones en ciudades existentes, lanzando cuatro nuevos desarrollos de interés social en Durango, Puebla, Monterrey y Los Cabos así como cinco nuevos desarrollos de vivienda media con productos de un precio promedio de aproximadamente \$675,000 para los cuales existe disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de los productos de cofinanciamiento de INFONAVIT y FOVISSSTE. Los nuevos desarrollos de vivienda media fueron lanzados en el Estado de México, Cancún, Hermosillo, Guadalajara y Culiacán.

Homex no anticipa la apertura de nuevas ciudades durante 2009 y continuará 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 12.4 por ciento en el cuarto trimestre de 2008, al ascender a \$6,265 millones, en comparación con \$5,573 millones en el mismo período de 2007. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el cuarto trimestre de 2008 aumentaron 12.3 por ciento, lo que se debió principalmente a un mayor volumen de ventas en el segmento de interés social, así como la estabilidad en el precio promedio de todas las viviendas. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social presentaron un sólido incremento de 18.7 por ciento durante el cuarto trimestre de 2008, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media disminuyeron un 3.8 por ciento, esto debido a los criterios de originación más estrictos de los bancos, así como la disminución de liquidez de sofoles y un nivel de confianza del consumidor bajo. Como porcentaje de los ingresos, el segmento de interés social creció a 75.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2008, de 71.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2007. Otros ingresos, los que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto se incrementaron 38.2 por ciento.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos)	4T'08	4T'07	Variación 4T08 / 4T07	2008 ACUM	2007 ACUM	Variación 08/07
Vivienda de interés social	\$4,711,396	\$3,967,671	18.7%	\$14,425,339	\$12,392,334	16.4%
Vivienda media	\$1,525,067	\$1,584,665	-3.8%	\$4,325,096	\$3,676,625	17.6%
Total ingresos viviendas	\$6,236,463	\$5,552,336	12.3%	\$18,750,435	\$16,068,959	16.7%
Otros ingresos	\$28,475	\$20,599	38.2%	\$100,061	\$153,565	-34.8%
Total ingresos	\$6,264,938	\$5,572,935	12.4%	\$18,850,496	\$16,222,524	16.2%

En 2008, los **ingresos** se incrementaron 16.2 por ciento, a \$18,850 millones, en comparación con \$16,222 millones en 2007. El total de los ingresos por viviendas en 2008 se incrementaron 16.7 por ciento, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen en ventas de interés social y un incremento en el precio promedio del segmento de vivienda media. El segmento de interés social representó el 76.5 por ciento del total de los ingresos en 2008, comparado con 76.4 por ciento en 2007. El segmento de vivienda media representó el 22.9 por ciento del total de los ingresos de 2008, comparado con 22.7 por ciento en 2007. En 2008, Homex reportó otros ingresos por \$100 millones, una disminución de 34.8 comprado con 2007. La reducción fue primordialmente derivada por el incremento en el uso interno de la capacidad existente de nuestros materiales de prefabricados como bloque y concreto y consecuentemente menores ventas a terceros de concreto premezclado y bloque de concreto durante el año 2008.

**Utilidad Bruta.** Para el trimestre, principalmente derivado de la aplicación del boletín 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 14.5 por ciento a \$1,490 millones en comparación con \$1,744 millones en el mismo trimestre de 2007. Homex generó un margen bruto de 23.8 por ciento en el cuarto trimestre de 2008, comparado con 31.3 por ciento en el mismo trimestre de 2007. Durante el cuarto trimestre de 2008, la Compañía capitalizó \$958 millones en el costo, de los cuales \$710 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 \$958 millones capitalizados en el trimestre, \$753 millones se incluyeron en el costo. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación del boletín D-6 en 2007 y 2008) el margen bruto de Homex para el trimestre fue de 35.8 por ciento, una mejora de 239 puntos base al compararse con 33.4 por ciento el cuatro trimestre de 2007. El resultado se debe principalmente a la implementación de la tecnología de construcción de Homex basada en moldes de aluminio.

<b>CLASIFICACIÓN DE COSTO</b>	<b>4T'08</b>	<b>4T'07</b>	Variación 4T08 / 4T07
Costos	4,020,950	3,709,767	8.4%
Capitalización de intereses	753,399	119,286	531.6%
<b>Costo Total</b>	<b>4,774,349</b>	<b>3,829,053</b>	<b>24.7%</b>

<b>CAPITALIZACIÓN DE INTERES</b>	<b>4T'08</b>	<b>4T'07</b>
Perdida cambiaria (Ganancia)	562,928	13,170
Intereses	190,471	106,116
<b>Capitalización Total</b>	<b>753,399</b>	<b>119,286</b>

Durante el período de doce meses concluido el 31 de Diciembre de 2008, la utilidad bruta aumentó 4.4 por ciento, a \$5,407 millones, mientras que en 2007 este renglón sumó \$5,181 millones. Como porcentaje de los ingresos totales, la utilidad bruta disminuyó a 28.7 por ciento en 2008, de 31.9 por ciento en 2007. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación del boletín D-6 en 2007 y 2008) el margen bruto de Homex para 2008 fue de 33.9 por ciento, en comparación con 32.7 por ciento durante 2007.

<b>CLASIFICACIÓN DE COSTO</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>Change 08 / 07</b>
Costos	12,457,926	10,922,170	14.1%
Capitalización de intereses	985,065	119,286	725.8%
Costo Total	13,442,991	11,041,456	21.8%

<b>CAPITALIZACIÓN DE INTERES</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Perdida cambiaria (Ganancia)	566,185	13,170
Intereses	418,880	106,116
Capitalización Total	985,065	119,286

**Gastos de Administración y Ventas.** Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el cuarto trimestre de 2008 se incrementaron a 14.8 por ciento comparado con 12.3 por ciento en el cuarto trimestre de 2007. El incremento año a año en los gastos de administración y ventas es principalmente resultado de la implementación de un nuevo y mejorado programa de mercadotecnia diseñado para aumentar la participación de mercado de la Compañía, así como por los pagos de separación derivados de la reducción del personal administrativo.

La compañía espera continuar con el programa de reducción de gastos durante 2009.

Para el año completo, el total de los gastos de administración y ventas se elevaron a \$2,367 millones en 2008, en comparación con \$1,798 millones en 2007.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA											
(Miles de pesos)	4T08	% del Total	4T07	% del Total	Variación 08 / 07	2008 ACUM	% del Total	2007 ACUM	% del Total	Variación 08 / 07	
Gastos de Administración y venta	\$899,923	14.4%	\$661,034	11.9%	36.1%	\$2,274,056	12.1%	\$1,705,471	10.5%	33.3%	
Amortización de marca Beta	24,484	0.4%	22,340	0.4%	9.6%	92,774	0.5%	92,958	0.6%	-0.2%	
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$924,407</b>	<b>14.8%</b>	<b>\$683,374</b>	<b>12.3%</b>	<b>35.3%</b>	<b>\$2,366,830</b>	<b>12.6%</b>	<b>\$1,798,429</b>	<b>11.1%</b>	<b>31.6%</b>	

**Utilidad de Operación.** Como resultado de la aplicación del Boletín 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 cuarto trimestre de 2008, la utilidad de operación disminuyó 46.6 por ciento a \$566 millones en comparación con \$1,060 millones durante el cuarto trimestre de 2007. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzó 9.0 por ciento en el cuarto trimestre de 2008, contra 19.0 por ciento en el mismo período de 2007. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación del Boletín D-6 en 2008) el margen operativo de Homex para el trimestre fue de 21.1 por ciento.

En 2008, la utilidad de operación disminuyó 10.1 por ciento, a \$3,041 millones en comparación con \$3,383 millones en 2007. En una comparación pro-forma, el margen operativo de Homex se mantuvo estable en 21.4 por ciento comparado con 21.6 por ciento en 2007.

El **Costo Integral de Financiamiento** registró una pérdida de \$290 millones en el cuarto trimestre de 2008, en comparación con una ganancia de \$13.7 millones en el cuarto trimestre de 2007. En línea con lo reportado durante el tercer trimestre de 2008, este resultado refleja un impacto de \$203 millones en relación con el cierre de la transacción de derivados en moneda parcialmente disminuido por el valor de mercado positivo del instrumento de cobertura de intereses de la Compañía.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue 4.6 por ciento en el cuarto trimestre de 2008 contra -0.2 por ciento en el cuarto trimestre de 2007. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

a) Un resultado positivo de \$65 millones en el gasto de interés neto en el cuarto trimestre de 2008, como resultado de la aplicación del Boletín D-6. En el cuarto trimestre de 2008, la Compañía capitalizó \$958 millones de intereses, de los cuales \$753 millones se registraron en el costo.

b) La pérdida cambiaria en el cuarto trimestre de 2008 ascendió a \$152 millones, en comparación con una ganancia cambiaria de \$72 millones en el cuarto trimestre de 2007. Para el año completo 2008, la pérdida cambiaria fue de \$108 millones. La pérdida cambiaria no representó una salida de efectivo.

Para el año 2008, el costo integral de financiamiento neto como porcentaje de los ingresos fue de 2.8 por ciento en comparación con 1.7 por ciento durante 2007. En términos absolutos, el costo integral de financiamiento aumentó a \$537 millones, comparado con \$279 millones en 2007, lo que se debió principalmente a la pérdida incurrida por la cancelación de la transacción de derivados en moneda en Octubre 2008.

**Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda.** Al 31 de Diciembre de 2008, la deuda de Homex denominada en dólares corresponde a un bono emitido en 2005 por \$250 millones de dólares, con un solo pago de principal con madurez en 2015. La Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de intereses que efectivamente disminuye el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y mediano plazo. Este instrumento de cobertura actualmente tiene un valor de mercado positivo por aproximadamente \$66 millones. Todos los compromisos financieros de la Compañía denominados en dólares para 2009 han sido cubiertos.

La Compañía actualmente controla sus actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura a través de un comité de riesgos del Consejo de Administración, integrado por el presidente del comité de auditoría y miembros del comité ejecutivo.

La **Utilidad Neta** durante el cuarto trimestre de 2008 fue de \$183 millones, en comparación con \$773 millones reportados el cuarto trimestre de 2007, principalmente como resultado de una depreciación de 26 por ciento del Peso contra el dólar Estadounidense. La utilidad neta ajustada por las pérdidas cambiarias no monetarias hubiera sido de 11.4 por ciento.

Durante 2008, la utilidad neta disminuyó a \$1,758 millones en comparación con \$2,233 millones durante 2007.

La utilidad por acción para el cuarto trimestre de 2008 fue \$0.55, frente a \$2.30 generado el cuarto trimestre de 2007. La utilidad por acción para el año completo de 2008 fue de \$5.25, frente a \$6.65 en 2007.

El **Margen UAFIDA** fue de 23.1 por ciento el cuarto trimestre de 2008, en comparación con 23.5 por ciento en el mismo período del año anterior. La disminución en el margen se debe principalmente al incremento de los gastos de administración y venta mencionados anteriormente.

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

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	4T'08	4T'07
Utilidad (pérdida) neta	\$183,505	\$773,568
Depreciación	\$85,019	\$65,743
Capitalización de intereses	\$753,399	\$119,286
Marca Beta	\$24,484	\$22,340
Costo integral de financiamiento neto	\$289,966	-\$13,681
Gasto por impuesto sobre la renta	\$117,792	\$290,954
Interés minoritario	-\$5,540	\$53,932
<b>UAFIDA</b>	<b>\$1,448,626</b>	<b>\$1,312,142</b>

Para el año completo 2008, el margen UAFIDA alcanzó 23.7 por ciento en 2008 comparado con 24.7 por ciento en 2007. Durante 2007, la Compañía registró \$209 millones por recuperación de Impuestos al Valor Agregado, al ajustar el margen UAFIDA por la recuperación de impuestos este hubiera sido 23.4 por ciento durante 2007.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Acumulado al	
(Miles de pesos)	Dic-08	Dic-07
Utilidad (pérdida) neta	\$1,758,510	\$2,233,066
Depreciación	311,711	196,307
Capitalización de intereses	985,065	119,286
Marca Beta	92,774	92,958
Costo integral de financiamiento neto	537,131	278,904
Gasto por impuesto sobre la renta	740,399	951,280
Interés minoritario	47,146	128,612
<b>UAFIDA</b>	<b>\$4,472,736</b>	<b>\$4,000,413</b>

**Reserva Territorial.** Al 31 de Diciembre de 2008, la reserva territorial de Homex era de 79.3 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale aproximadamente a 390,127 viviendas, de las cuales 358,011 se enfocan en el segmento de interés social y 32,116 de vivienda media. El valor de la reserva territorial al 31 de Diciembre de 2008 asciende a \$11,879 millones de pesos.

Para 2009, Homex pretende minimizar la compra de tierra, ya que actualmente cuenta con una reserva de 5.5 años de ventas futuras, así mismo durante el año, la Compañía pretende seguir una estrategia de reemplazo para compras de reserva territorial.

**Liquidez.** Durante el cuarto trimestre de 2008, la Compañía incrementó el monto de su deuda a \$1,860 millones, de los cuales 710 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 \$1,150 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 el tercer trimestre de 2008, incluyendo la reducción del gasto corporativo y la consolidación de sus sucursales.

El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 5.5 años. Al 31 de Diciembre de 2008, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$6,661 millones de pesos, incluyendo los efectos de la depreciación del peso frente al dólar. La cobertura de intereses es de 76.7x, sin considerar el Boletín D-6, la razón UAFIDA a gasto de intereses netos habría sido 8.47x en el cuarto trimestre de 2008.

- Deuda Neta: \$6,661 millones
- Razón de Deuda Neta a UAFIDA: 1.49x
- Razón de Deuda Neta a Capital: 40.5 por ciento

**Ciclo de Capital de Trabajo.** Homex reportó cuentas por cobrar totales de 63.4 por ciento de los ingresos al 31 de Diciembre de 2008, lo que representó un incremento respecto al 46.9 por ciento registrado al 31 de Diciembre de 2007.

Los días en las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de Diciembre de 2008, fueron 228 días, en comparación con 217 días al 30 de Septiembre de 2008. Trimestre a trimestre, las cuentas por cobrar se incrementaron \$1,005 millones o 11 días en parte debido a los retrasos en el programa de subsidio del gobierno federal ya que los recursos adicionales que se aprobaron en Octubre, se limitaron solo a ciertas ciudades. Adicionalmente, al final del año, el proceso de pago de FOVISSSTE se vio afectado ya que el instituto utiliza a las sofoles como vehículo de pago, lo que demoró el proceso de pago.

Homex reportó un inventario total de 383 días al 31 de Diciembre de 2008, un incremento de 9 días en comparación con 374 días al 31 de Diciembre de 2007. El incremento año a año se debe principalmente al incremento en el inventario de tierra en línea con el programa de adquisición de terrenos de la Compañía en 2008.

Los días de cuentas por pagar al final del período, calculados al 31 de Diciembre de 2008, fueron 176 días, en comparación con 235 días al 30 de Septiembre de 2008. La disminución año a año es principalmente derivada de un decremento de 49 días en los días de cuentas por pagar de inventario de terreno. En línea con el programa de adquisición de terrenos de la compañía en 2008.

<b>CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>4T'08</b>	<b>4T'07</b>
Días de inventario con tierra	383	374
Rotación de cuentas por cobrar (días)	228	169
Rotación de cuentas por pagar (días)	176	235
Total del ciclo de capital de trabajo	435	308

**Guía Financiera para 2009.** La Compañía confirmó las perspectivas para 2009, publicadas en diciembre de 2008:

<b>GUIA FINANCIERA 2009</b>	
	<b>Guía 2009</b>
Crecimiento en Ingresos	8.0% a 10.0% nominal
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](http://www.homex.com.mx).

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

Se adjuntan los estados de resultados financieros consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. para los períodos de tres meses y doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2008 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los períodos de tres meses concluidos el 31 de diciembre de 2008 y el 31 de diciembre de 2007, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007.

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN DICIEMBRE 31, 2008 Y DICIEMBRE 31, 2007

(Miles de pesos)	Dic-08		Dic-07		Variación 08 / 07
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	1,268,185	4.2%	2,362,924	9.8%	-46.3%
Cuentas por cobrar, neto	11,946,470	39.1%	7,607,288	31.4%	57.0%
Inventarios	14,309,597	46.9%	11,483,113	47.5%	24.6%
Otros activos circulantes	239,049	0.8%	322,264	1.3%	-25.8%
Total del activo circulante	27,763,301	90.9%	21,775,589	90.0%	27.5%
Propiedad y equipo, neto	1,423,258	4.7%	1,155,729	4.8%	23.1%
Crédito mercantil	780,397	2.6%	731,861	3.0%	6.6%
Otros activos	566,159	1.9%	526,011	2.2%	7.6%
<b>TOTAL</b>	<b>30,533,115</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,189,256</b>	<b>100.0%</b>	<b>26.2%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	1,639,770	5.4%	328,945	1.4%	-
Cuentas por pagar	6,586,145	21.6%	7,203,976	29.8%	-8.6%
Anticipos de clientes	296,661	1.0%	279,823	1.2%	6.0%
Impuestos por pagar	404,790	1.3%	141,649	0.6%	174.2%
Total del pasivo circulante	8,927,366		7,960,393		12.1%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	6,289,771	20.6%	3,466,741	14.3%	81.4%
Obligaciones Laborales	85,150	0.3%	79,097	0.3%	7.7%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	3,559,535	11.7%	2,841,895	11.7%	25.3%
Total del pasivo	18,861,822	61.8%	14,348,126	59.3%	31.5%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	528,011	1.7%	528,011	2.2%	0.0%
Capital adicional pagado	3,180,882	10.4%	3,180,882	13.1%	0.0%
Ingresos retenidos	7,497,536	24.6%	5,739,026	23.7%	30.6%
Excedente en la actualización del capital contable	376,349	1.2%	342,828	1.4%	9.8%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-157,828	-0.5%	-157,829	-0.7%	-
Capital contable mayoritario	11,424,950	37.4%	9,632,918	39.8%	18.6%
Interés minoritario	246,343	0.8%	208,212	0.9%	18.3%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>11,671,293</b>	<b>38.2%</b>	<b>9,841,130</b>	<b>40.7%</b>	<b>18.6%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>30,533,115</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,189,256</b>	<b>100.0%</b>	<b>26.2%</b>

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

(Miles de pesos)	4T'08		4T'07		Variación 08 / 07
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	4,711,396	75.2%	3,967,671	71.2%	18.7%
Ingresos por vivienda media	1,525,067	24.3%	1,584,665	28.4%	-3.8%
Otros ingresos	28,475	0.5%	20,599	0.4%	38.2%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6,264,938</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,572,935</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.4%</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>4,774,349</b>	<b>76.2%</b>	<b>3,829,053</b>	<b>68.7%</b>	<b>24.7%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1,490,589</b>	<b>23.8%</b>	<b>1,743,882</b>	<b>31.3%</b>	<b>-14.5%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>					
Gastos de Administración y Venta	899,923	14.4%	661,034	11.9%	36.1%
Amortización de la Marca Beta	24,484	0.4%	22,340	0.4%	9.6%
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>924,407</b>	<b>14.8%</b>	<b>683,374</b>	<b>12.3%</b>	<b>35.3%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>566,182</b>	<b>9.0%</b>	<b>1,060,508</b>	<b>19.0%</b>	<b>-46.6%</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>	<b>19,542</b>	<b>0.3%</b>	<b>44,265</b>	<b>0.8%</b>	<b>-55.9%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	-24,600	-0.4%	-59,793	-1.1%	-
Ingresos por intereses	-40,421	-0.6%	-35,792	-0.6%	-
Utilidad (pérdida) cambiaria	354,987	5.7%	-71,884	-1.3%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	153,788	2.8%	-100.0%
	289,966	4.6%	-13,681	-0.2%	-
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>295,757</b>	<b>4.7%</b>	<b>1,118,454</b>	<b>20.1%</b>	<b>-73.6%</b>
<b>GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>117,792</b>	<b>1.9%</b>	<b>290,954</b>	<b>5.2%</b>	<b>-59.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>177,965</b>	<b>2.8%</b>	<b>827,500</b>	<b>14.8%</b>	<b>-78.5%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>183,505</b>	<b>2.9%</b>	<b>773,568</b>	<b>13.9%</b>	<b>-76.3%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>-5,540</b>	<b>-0.1%</b>	<b>53,932</b>	<b>1.0%</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>183,505</b>	<b>2.9%</b>	<b>773,568</b>	<b>13.9%</b>	<b>-76.3%</b>
Utilidad por acción	0.55	0.0%	2.30	0.0%	-76.2%
<b>UAFIDA</b>	<b>1,448,626</b>	<b>23.1%</b>	<b>1,312,142</b>	<b>23.5%</b>	<b>10.4%</b>

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

(Miles de pesos)	2008 ACUM		2007 ACUM		Variación 08 / 07
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	14,425,339	76.5%	12,392,334	76.4%	16.4%
Ingresos por vivienda media	4,325,096	22.9%	3,676,625	22.7%	17.6%
Otros ingresos	100,061	0.5%	153,565	0.9%	-34.8%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>18,850,496</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,222,524</b>	<b>100.0%</b>	<b>16.2%</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>13,442,991</b>	<b>71.3%</b>	<b>11,041,456</b>	<b>68.1%</b>	<b>21.8%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>5,407,505</b>	<b>28.7%</b>	<b>5,181,068</b>	<b>31.9%</b>	<b>4.4%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>					
Gastos de Administración y Venta	2,274,056	12.1%	1,705,471	10.5%	33.3%
Amortización de la Marca Beta	92,774	0.5%	92,958	0.6%	-0.2%
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>2,366,830</b>	<b>12.6%</b>	<b>1,798,429</b>	<b>11.1%</b>	<b>31.6%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>3,040,675</b>	<b>16.1%</b>	<b>3,382,639</b>	<b>20.9%</b>	<b>-10.1%</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>	<b>42,511</b>	<b>0.2%</b>	<b>209,223</b>	<b>1.3%</b>	<b>-79.7%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	215,679	1.1%	344,928	2.1%	-37.5%
Ingresos por intereses	-157,351	-0.8%	-140,202	-0.9%	-
Utilidad (pérdida) cambiaria	478,803	2.5%	-121,195	-0.7%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	195,373	1.2%	-100.0%
	537,131	2.8%	278,904	1.7%	92.6%
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>2,546,055</b>	<b>13.5%</b>	<b>3,312,958</b>	<b>20.4%</b>	<b>-23.1%</b>
<b>GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>740,399</b>	<b>3.9%</b>	<b>951,280</b>	<b>5.9%</b>	<b>-22.2%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>1,805,656</b>	<b>9.6%</b>	<b>2,361,678</b>	<b>14.6%</b>	<b>-23.5%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>1,758,510</b>	<b>9.3%</b>	<b>2,233,066</b>	<b>13.8%</b>	<b>-21.3%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>47,146</b>	<b>0.3%</b>	<b>128,612</b>	<b>0.8%</b>	<b>-63.3%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>1,758,510</b>	<b>9.3%</b>	<b>2,233,066</b>	<b>13.8%</b>	<b>-21.3%</b>
Utilidad por acción	5.25		6.65		-21.0%
<b>UAFIDA</b>	<b>4,472,736</b>	<b>23.7%</b>	<b>4,000,413</b>	<b>24.7%</b>	<b>11.8%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Miles de pesos)

	<b>ACUM 2008</b>	<b>ACUM 2007</b>
Utilidad Neta	1,758,510	2,233,066
<b>Partidas que no requirieron la utilización de recursos</b>		
Depreciación	311,711	196,307
Interes Minoritario	47,146	128,612
Amortización de la Marca Beta	92,774	105,410
Ingreso por Impuestos diferidos	740,399	818,407
	2,950,540	3,481,802
<b>(Incremento) decremento en:</b>		
Cuentas por Cobrar	(4,145,907)	(2,008,172)
Inventarios (c/tierra)	(2,826,484)	(2,090,087)
Cuentas por pagar	(617,831)	1,566,943
Otros A&P, neto (1)	(9,672)	(290,317)
<b>Cambios en activos operativos y pasivos</b>	(7,599,894)	(2,821,633)
<b>Flujo Operativo de Caja</b>	(4,649,354)	660,169
Inversiones en Activos	(579,240)	(680,748)
<b>Flujo de efectivo libre</b>	(5,228,594)	(20,579)
Recursos netos (generados) utilizados en actividades de inversión	4,133,855	(17,914)
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	(1,094,739)	(56,362)
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	2,362,924	2,419,286
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	1,268,185	2,362,924

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros