

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2007

ABRIL . 26 . 2007

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





# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2007

## CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma  
DIRECTOR DE RELACION CON INVERSIONISTAS  
+ 5266.7758.5838  
cmoctezuma@homex.com.mx

Vania Fueyo  
GERENTE DE RELACION CON INVERSIONISTAS  
+ 5266.7758.5800  
vfueyo@homex.com.mx

## Homex Reporta un Crecimiento sólido en Ingresos y UAFIDA así como Mejoras en la Eficiencia Operativa durante el Primer Trimestre de 2007

Culiacán, México, 26 de Abril de 2007 - Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados del primer trimestre concluido el 31 de Marzo de 2007<sup>[1]</sup>.

### Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 20.0% en el primer trimestre de 2007, al ascender a \$2,900 millones, en comparación con \$2,400 millones en el primer trimestre de 2006.
- La UAFIDA reportada durante el trimestre fue de \$832.9 millones, lo que representa un incremento de 54.9% en relación con los \$537.9 millones registrados en el primer trimestre de 2006. La UAFIDA ajustada derivada de la recuperación de impuestos se incrementó a 27.1% al ascender a \$683.7 millones durante el primer trimestre de 2007.
- El margen UAFIDA creció 655 puntos base en el primer trimestre de 2007, a 29.1%. De forma ajustada por la recuperación de impuestos, el margen UAFIDA incrementó a 23.9% de 22.6% registrados en el primer trimestre 2006.
- La utilidad neta aumentó 87.4% en el primer trimestre de 2007 al ascender a \$454.9 millones en comparación con \$242.7 millones en el primer trimestre de 2006. La utilidad neta ajustada derivada de la recuperación de impuestos incrementó 46.0% en el primer trimestre de 2007.
- Durante el primer trimestre de 2007 el ciclo operativo continuó registrando mejoras al sumar 331 días en el primer trimestre de 2007 comparado con 336 días registrados en el primer trimestre de 2006.
- Las cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos totales mejoraron significativamente, al pasar de 54.6% reportados en marzo de 2006 a 39.5%. Los días de cuentas por cobrar mejoraron de 197 días registrados en marzo de 2006 a 142 días reportados en marzo de 2007.

“Estamos muy contentos con los resultados alcanzados durante el primer trimestre, y nos sentimos confiados con nuestra guía financiera de 2007”, declaró David Sánchez-Tembleque, Director General de Homex. “Hacia delante abriremos nuevas ciudades y fortaleceremos nuestra presencia existente con nuevos desarrollos dentro de los mercados en los cuales tenemos presencia”.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están reexpresadas en pesos mexicanos al 31 de Marzo de 2007, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA). El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del primer trimestre de 2007 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				TRES MESES		
	Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007 (a menos que se indique lo contrario)	1T'07	1T'06	%Variación	2007	2006
Volumen (viviendas)	9,761	8,570	13.9%	9,761	8,570	13.9%
Ingresos	\$2,857,651	\$2,380,455	20.0%	\$2,857,651	\$2,380,455	20.0%
Utilidad Bruta	\$909,393	\$742,702	22.4%	\$909,393	\$742,702	22.4%
Utilidad de Operación	\$624,947	\$528,461	18.3%	\$624,947	\$528,461	18.3%
Gastos de intereses, neto	\$78,748	\$103,653	-24.0%	\$78,748	\$103,653	-24.0%
Utilidad neta	\$454,895	\$242,754	87.4%	\$454,895	\$242,754	87.4%
UAFIDA <sup>(a)</sup>	\$832,919	\$537,859	54.9%	\$832,919	\$537,859	54.9%
Margen Bruto	31.8%	31.2%		31.8%	31.2%	
Margen de Operación	21.9%	22.2%		21.9%	22.2%	
Margen UAFIDA	29.1%	22.6%		29.1%	22.6%	
Utilidad por acción	1.37	0.71		1.37	0.71	
Utilidad por ADR presentada en US\$ <sup>(b)</sup>	0.74	0.39		0.74	0.39	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	335.9		335.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				39.5%	54.6%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				142	197	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				383	301	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				76	92	

(a) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta y gasto por reparto de utilidades a los empleados. 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 2007 y 2006.

(b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$11.01 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

## Resultados de Operación

Al 31 de marzo de 2007, Homex tenía operaciones en 29 ciudades localizadas en 18 estados de la República Mexicana.

**Volumen de Ventas.** Para el trimestre que concluyó el 31 de Marzo de 2007, el volumen de ventas ascendió a 9,761 viviendas, de las cuales 8,896 correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 91.1% del volumen total de ventas. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de todas las fuentes, particularmente del INFONAVIT, contribuyó al mayor volumen de ventas de vivienda de interés social. Las ventas por concepto de vivienda media también registraron un crecimiento. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 865 unidades, lo que significa 8.9% de las ventas totales y un incremento de 22.9% comparado con el primer trimestre de 2006.

VOLUMEN			
	1T'07	1T'06	Cambio 1T07 / 1T06
Vivienda de interés social	8,896	7,866	13.1%
Vivienda media	865	704	22.9%
Volumen total	9,761	8,570	13.9%

Durante el primer trimestre, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$361,000, lo que refleja un incremento de 16.3% en relación con el primer trimestre de 2006. Ello obedeció principalmente a una mejor oferta de producto dentro del segmento de vivienda media, lo que dio como resultado un aumento de 23.7% en el precio promedio durante el periodo.

PRECIO PROMEDIO	RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO*				
	1T'07	1T'06	Cambio 1T'07 / 1T'06	Bajo	Alto
(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)					
Vivienda de interés social	\$244	\$244	-	\$199	\$600
Vivienda media	\$751	\$607	23.7%	\$620	\$2,000
Precio promedio ponderado para todas las viviendas	\$361	\$310	16.3%		

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

**Financiamiento Hipotecario.** Al 31 de marzo de 2007, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT, las cinco principales Sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Durante el primer trimestre de 2007, el INFONAVIT representó 76.1% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Número de créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	1T'07	% del Total ingresos	1T'06	% del Total ingresos
INFONAVIT	7,427	76.1%	6,216	72.5%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,514	15.5%	1,460	17.0%
FOVISSSTE	820	8.4%	894	10.4%
Total	9,761	100.0%	8,570	100.0%

**Expansión Geográfica.** Durante el trimestre, Homex inició operaciones en la ciudad de Coatzacoalcos, en el estado de Veracruz con un proyecto de aproximadamente 1,000 viviendas de interés social para su primera fase. El proyecto en su totalidad consistirá de 4,750 viviendas de interés social. La Compañía consolidó su presencia en las ciudades donde actualmente opera y lanzó cinco nuevas fases o proyectos de expansión durante el primer trimestre. Dos fases de vivienda media fueron iniciadas en Metepec y Tuxtla Gutiérrez y tres fases de vivienda de interés social fueron iniciadas en Guadalajara, Mexicali y Veracruz. Homex siguió con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medias y, al mismo tiempo, de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país durante el trimestre.

Homex es uno de los desarrolladores de vivienda líderes en los cuatro mercados más importantes del país: Área Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Además, continúa ocupando una posición de liderazgo en las otras 25 ciudades donde opera.

Durante el resto del año 2007 el equipo directivo espera abrir cinco nuevas ciudades a lo largo del país.



## Resultados financieros

**Los ingresos** se incrementaron 20.0% en el primer trimestre de 2007, al ascender a \$2,858 millones, en comparación con \$2,380 millones en el mismo periodo de 2006. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el primer trimestre de 2007 aumentaron 20.0%, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen de ventas en el segmento de vivienda media así como un incremento en el precio promedio del segmento. Los ingresos correspondientes al segmento de vivienda media creció a 52.0% en el primer trimestre de 2007, mientras que los ingresos provenientes de la vivienda de interés social aumentaron 12.9%, en tanto que el renglón de otros ingresos se incrementó 19.9%, lo que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS			
	1T'07	1T'06	Cambio 1T'07 / 1T'06
<small>(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)</small>			
Vivienda de interés social	\$2,168,142	\$1,919,745	12.9%
Vivienda media	\$649,771	\$427,571	52.0%
Total ingresos viviendas	\$2,817,913	\$2,347,316	20.0%
Otros ingresos	\$39,738	\$33,139	19.9%
Total ingresos	\$2,857,651	\$2,380,455	20.0%

**La utilidad bruta** Homex generó un margen bruto de 31.8% en el primer trimestre de 2007, un incremento de 60 puntos base comparado con 31.2% en el mismo periodo del año anterior. Para el trimestre, la utilidad bruta incremento 22.4% a \$909 millones comparado con \$743 millones registrados en el mismo periodo de 2006.

**Gastos de Administración y Ventas.** Como se declaró en el comunicado de resultados del trimestre anterior, Homex asignó un valor a la marca “Casas Beta”, para ser amortizado en cinco años de acuerdo a los PCGA en México. Una porción equivalente a tres meses del valor de la marca “Casas Beta” fue amortizada durante el primer trimestre de 2007, por lo que la Compañía registró un impacto no monetario por aproximadamente \$23 millones en el rubro de gastos de administración y ventas.

Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas permanecieron relativamente en línea en comparación con el primer trimestre de 2006 en 9.2%, sin considerar el efecto de la amortización de la marca “Casas Beta”.

Al compararse con el trimestre anterior los gastos de administración y ventas decrecieron del 9.4% reportado.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
	1T'07	% de Total de ingresos	1T'06	% de Total de ingresos	Cambio 1T'07 / 1T'06
<small>(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)</small>					
Gastos de Administración y venta	\$261,575	9.2%	\$214,241	9.0%	22.1%
Amortización de marca Beta	22,871	0.8%	-	-	-
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$284,446</b>	<b>10.0%</b>	<b>\$214,241</b>	<b>9.0%</b>	<b>32.8%</b>

**Utilidad de Operación.** En el primer trimestre de 2007, la utilidad de operación aumentó 18.3%, al sumar \$625 millones, en comparación con \$528 millones en el mismo periodo de 2006. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzo 21.9% en el primer trimestre de 2007, contra 22.2% en el mismo periodo del 2006, así mismo afectado por los rubros no monetarios reflejados en los renglones de costo de ventas y gastos de administración y ventas. Sin considerar la amortización de la marca Beta la utilidad de operación comparable como porcentaje de los ingresos hubiera mostrado una mejora de 22.7%.

**Otros Ingresos.** En el primer trimestre de 2007, la Compañía registró otros ingresos por \$149 millones, en comparación con otros ingresos por \$6 millones en el mismo periodo de 2006. El resultado del primer trimestre de 2007 se deriva principalmente de la recuperación de Impuestos al Valor Agregado durante el período.

El **Costo Integral de Financiamiento** decreció a \$118 millones en el primer trimestre de 2007 en comparación con \$182 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 4.1% en el primer trimestre de 2007, frente a 7.7% en el mismo trimestre de 2006. El aumento en este rubro incluye lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto decreció a \$79 millones en el primer trimestre de 2007 comparado con \$104 millones en el primer trimestre de 2006, principalmente derivado de una reducción parcial de la deuda total y un incremento en los intereses ganados.
- b) Como resultado de mayores activos no monetarios, la posición monetaria reportada por la Compañía fue de \$36 millones en el primer trimestre de 2007, contra \$25 millones en el primer trimestre de 2006, como resultado del incremento de activos no monetarios.
- b) La pérdida cambiaria en el primer trimestre de 2007 fue de \$3 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$54 millones en el primer trimestre de 2006, lo cual derivó principalmente de los cambios netos en la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

La posición monetaria y la ganancia cambiaria son partidas no monetarias.



La **Utilidad Neta** durante el primer trimestre de 2007 se incrementó 87.4% a \$455 millones, comparada con los \$243 millones reportados en el mismo periodo de 2006. La utilidad neta refleja la recuperación de IVA registrada en el periodo en el rubro de otros ingresos y parcialmente opacada por el ajuste del cargo no monetario en relación a la amortización de la marca Beta registrados durante el trimestre. Sin considerar la recuperación de IVA la utilidad neta incremento 46.0% en el periodo.

La utilidad por acción para el primer trimestre de 2007 fue de \$1.37 frente a \$0.71 en el mismo periodo de 2006.

El **Margen UAFIDA** mejoró a 29.1% en el primer trimestre de 2007 con respecto a 22.6% reportado en el mismo periodo del año anterior, lo que obedeció primordialmente a las eficiencias en la operación y la recuperación del IVA durante el periodo. Sin considerar la recuperación del IVA, el margen UAFIDA durante el primer trimestre de 2007 creció a 23.9%.

La UAFIDA se elevó a \$833 millones durante el primer trimestre de 2007, es decir, un incremento de 54.9% en relación a los \$538 millones registrados en el primer trimestre de 2006. Sin considerar la recuperación de IVA, la UAFIDA se incremento 27.1% en el periodo.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto trimestre de 2006.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	es Meses terminados en Marzo 31	
(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)	<b>1T'07</b>	<b>1T'06</b>
Utilidad (pérdida) neta	\$454,895	\$242,754
Depreciación	\$35,872	\$9,398
Valor presente (inventario de tierra)	-	-
Marca Beta	\$22,871	-
Otros Gastos	-	-\$6,188
Costo integral de financiamiento neto	\$118,198	\$182,498
Gasto por impuesto sobre la renta	\$197,276	\$112,201
Interés minoritario	\$3,806	-\$2,804
<b>UAFIDA</b>	<b>\$832,918</b>	<b>\$537,859</b>

**Reserva Territorial.** Al 31 de marzo de 2007, la reserva territorial de Homex era de 44.9 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 212,771 viviendas, de las cuales 168,089 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social y 44,682 en el de vivienda media.

Homex ha establecido una política de reserva territorial para mantener aproximadamente tres años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Por consiguiente, al final del primer trimestre de 2007, la Compañía mantuvo suficientes reservas territoriales para la construcción de más de tres años de ventas anticipadas. Además, Homex mantiene aproximadamente dos años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra

**Liquidez.** El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 8.0 años. Al 31 de marzo de 2007, la deuda neta de la Compañía ascendía a \$1,728 millones. La razón deuda a capital total mejoró a 31.2%, en tanto que la cobertura de intereses fue de 10.6x. Durante el primer trimestre de 2007, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de terrenos, inversiones en activos, servicio de deuda y capital de trabajo, mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones y el efectivo disponible.

- Deuda neta: \$1,728 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.52x.
- Razón deuda neta a capital total: 31.2%.
- Cobertura de interés: 10.6x.

**Flujo Libre de Efectivo.** Durante el trimestre la compañía continuó con su prudente política de inversiones manteniendo un nivel de caja aceptable. Para el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2007 la Compañía registró un flujo libre de efectivo negativo por un monto de \$376 millones. Para el año completo Homex espera lograr un flujo libre de efectivo de neutral o ligeramente positivo.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Acumulado al	
(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)	1Q07	1Q06
Utilidad (pérdida) neta	\$454,894	\$242,754
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$236,996	\$242,726
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-\$957,146	-\$299,269
Inversiones en activos	-\$110,872	-\$69,348
<b>Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos</b>	<b>-\$376,127</b>	<b>\$116,863</b>

**Cuentas por Cobrar.** Homex reportó cuentas por cobrar totales de 39.5% de los ingresos durante el periodo de doce meses concluido el 31 de marzo de 2007, lo que representó una mejoría con respecto al 54.6% registrado en el primer trimestre de 2006, calculado para el periodo de doce meses concluidos el 31 de marzo de 2006. En comparación con el trimestre anterior, las cuentas por cobrar como porcentaje de las ventas mejoraron del 44.1% reportado, considerando la estacionalidad implícita del sector durante el primer trimestre.

Los días de cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 31 de marzo de 2007 registraron 142 días, una mejoría con respecto a los 197 días al 31 de marzo de 2006. La mejora año con año registrada en las cuentas por cobrar refleja las mejoras en los procesos de cobranza y construcción, así como las eficiencias logradas por la Compañía, y ello a pesar al mayor número de unidades de vivienda media vendidas durante el periodo, cuya construcción supone más tiempo.

<b>CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>1T'07</b>	<b>1T'06</b>
Días de inventario con tierra	383	301
Rotación de cuentas por cobrar (días)	142	197
Rotación de cuentas por pagar (días)	194	162
<b>Total del ciclo de capital de trabajo</b>	<b>331</b>	<b>336</b>
Días de inventario sin tierra	76	92

**Guía Financiera para 2007.** La Compañía confirmó las perspectivas para 2007, publicadas en diciembre de 2006:

<b>GUIA FINANCIERA 2007</b>	
	<b>Guía 2007</b>
Mejora en Ingresos	17% a 20% real
Margen UAFIDA (%)	Approx. 24.0
Flujo de efectivo	Neutral a Positivo

## Acontecimientos relevantes

### Homex emite información financiera de 2005 re expresada ante la CNBV

El 26 de Abril de 2007, Homex anunció la emitió con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) ciertos cambios en los estados financieros auditados de 2005. Estos cambios incluyen ajustes de cargos no monetarios a los estados financieros los cuales principalmente derivan de las diferencias contables respecto a la adquisición de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V., efectuada el 1ro de Julio de 2005.

Las diferencias identificadas se relacionan con lo siguiente:

1. La amortización de las Casas Beta: durante 2005 no fue reconocida amortización alguna.
2. El inventario de casas en construcción: Al día de la adquisición de Beta no fue reconocido un inventario de casas en construcción. Activos intangibles fueron identificados.
3. Pasivos relacionados con el impuesto diferido: Ajustes complementarios derivados de las dos consideraciones previamente mencionadas.

Para mayor información favor de remitirse a la emisión que la Compañía realizó ante CNBV .

Utilidad por acción	2006	2005	Cambio 06 / 05	2004	Cambio 05 / 04
Pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006					
Utilidad por acción	3.81	3.18	19.8%	2.69	18.2%
Utilidad por acción reexpresada	3.99	2.83	41.0%	2.69	5.2%
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	324.9		282.0	

Actualmente la compañía esta evaluando el impacto de estos cargos en la nota de reconciliación a USGAAP de 2005, y espera emitir la forma 20F/A ante la SEC para reflejar estos cambios.

### **Homex, Fundación Azteca y autoridades municipales construyen juntos Parques Recreativos en Comunidades de Homex.**

El 14 de Marzo de 2007 y como parte de sus esfuerzos en materia de responsabilidad social, Homex anuncio su alianza con Fundación Azteca y el Municipio de Culiacán para construir seis parques con áreas verdes, deportivas y de recreación para las comunidades Homex en Culiacán.

### **Homex inició operaciones en Coatzacoalcos, Veracruz, con un nuevo proyecto el cual consistirá de 4,750 viviendas.**

El 16 de Marzo de 2007 Homex anunció la inauguración de un nuevo proyecto en Coatzacoalcos, Veracruz, siendo la ciudad numero 29 donde la Compañía mantiene presencia en el país. El nuevo proyecto llamado "Paraíso las Dunas", consistirá de 4 mil 750 viviendas de interés social de las cuales 1,000 serán construidas durante la primera etapa del proyecto y que en total integrarán una comunidad exitosa de aproximadamente 80 hectáreas.

### **Promoverá Homex responsabilidad social entre sus proveedores**

El 29 de Marzo de 2007 Homex anunció la creación de un comité de responsabilidad social, en alianza con el Instituto de Desarrollo Empresarial Anáhuac (IDEA), de la Universidad Anáhuac y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Homex a través del Programa IDEARSE fomenta y comparte las mejores prácticas de Responsabilidad Social Empresarial con 10 PyME's de la región en Sinaloa las cuales han sido proveedores de la Compañía por más de 3 años y se han distinguido por su excelencia.

## 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 periodos de tres meses y doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2006 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los periodos de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2006 y el 31 de diciembre de 2005, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2006 y al 31 de diciembre de 2005.

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE  
CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN  
MARZO 31, 2007 Y MARZO 31, 2006

(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)	Mar-07		Mar-06		Variación 07 / 06
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	1,798,203	9.5%	1,608,545	10.7%	11.8%
Cuentas por cobrar, neto	5,191,069	27.4%	5,443,501	36.1%	-4.6%
Inventarios	9,536,523	50.3%	5,705,462	37.8%	67.1%
Otros activos circulantes	282,406	1.5%	288,278	1.9%	-2.0%
Total del activo circulante	16,808,201	88.6%	13,045,786	86.5%	28.8%
Propiedad y equipo, neto	727,012	3.8%	556,374	3.7%	30.7%
Crédito mercantil	713,176	3.8%	713,176	4.7%	-
Otros activos	725,234	3.8%	759,350	5.0%	-4.5%
<b>TOTAL</b>	18,973,622	100.0%	15,074,686	100.0%	25.9%
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	-	-	225,253	1.5%	-
Cuentas por pagar	4,826,305	25.4%	3,067,790	20.4%	57.3%
Anticipos de clientes	298,907	1.6%	262,857	1.7%	13.7%
Impuestos por pagar	175,713	0.9%	88,009	0.6%	99.7%
Total del pasivo circulante	5,300,925		3,643,908		45.5%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,526,703	18.6%	3,535,847	23.5%	-0.3%
Obligaciones Laborales	50,991	0.3%	-	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	2,302,531	12.1%	1,597,009	10.6%	44.2%
Total del pasivo	11,181,150	58.9%	8,776,765	58.2%	27.4%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	514,530	2.7%	514,530	3.4%	-
Capital adicional pagado	3,196,958	16.8%	3,196,958	21.2%	-
Ingresos retenidos	3,812,982	20.1%	2,365,899	15.7%	61.2%
Excedente en la actualización del capital contable	335,850	1.8%	337,796	2.2%	-0.6%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-153,798	-0.8%	-153,798	-1.0%	-
Capital contable mayoritario	7,706,522	40.6%	6,261,386	41.5%	23.1%
Interés minoritario	85,951	0.5%	36,534	0.2%	135.3%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	7,792,472	41.1%	6,297,920	41.8%	23.7%
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	18,973,622	100.0%	15,074,685	100.0%	25.9%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS  
CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE EL PRIMER TRIMESTRE  
DE 2007 Y EL PRIMER TRIMESTRE DE 2006**

(Miles de pesos constantes al 31 de Marzo de 2007)	1T'07		1T'06		Variación 07 / 06
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	2,168,142	75.9%	1,919,745	80.6%	12.9%
Ingresos por vivienda media	649,771	22.7%	427,571	18.0%	52.0%
Otros ingresos	39,738	1.4%	33,139	1.4%	19.9%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2,857,651</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,380,455</b>	<b>100.0%</b>	<b>20.0%</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>1,948,258</b>	<b>68.2%</b>	<b>1,637,753</b>	<b>68.8%</b>	<b>19.0%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>909,393</b>	<b>31.8%</b>	<b>742,702</b>	<b>31.2%</b>	<b>22.4%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>					
Gastos de Administración y Venta	261,575	9.2%	214,241	9.0%	22.1%
Amortización de la Marca Beta	22,871	0.8%	-	-	-
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>284,446</b>	<b>10.0%</b>	<b>214,241</b>	<b>9.0%</b>	<b>32.8%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>624,947</b>	<b>21.9%</b>	<b>528,461</b>	<b>22.2%</b>	<b>18.3%</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>	<b>149,228</b>	<b>5.2%</b>	<b>6,188</b>	<b>0.3%</b>	<b>-</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	116,847	4.1%	122,456	5.1%	-4.6%
Ingresos por intereses	-38,099	-1.3%	-18,803	-0.8%	102.6%
Utilidad (pérdida) cambiaria	3,284	0.1%	53,679	2.3%	-93.9%
Pérdida por posición monetaria	36,167	1.3%	25,166	1.1%	43.7%
	118,198	4.1%	182,498	7.7%	-35.2%
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>655,977</b>	<b>23.0%</b>	<b>352,150</b>	<b>14.8%</b>	<b>86.3%</b>
<b>GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>197,276</b>	<b>6.9%</b>	<b>112,201</b>	<b>4.7%</b>	<b>75.8%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>458,701</b>	<b>16.1%</b>	<b>239,949</b>	<b>10.1%</b>	<b>91.2%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>454,895</b>	<b>15.9%</b>	<b>242,754</b>	<b>10.2%</b>	<b>87.4%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>3,806</b>	<b>0.1%</b>	<b>(2,804)</b>	<b>-0.1%</b>	<b>0.0%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>454,895</b>	<b>15.9%</b>	<b>242,754</b>	<b>10.2%</b>	<b>87.4%</b>
Utilidad por acción	1.37		0.71		91.2%
<b>UAFIDA</b>	<b>832,919</b>	<b>29.1%</b>	<b>537,859</b>	<b>22.6%</b>	<b>54.9%</b>
<b>UAFIDA AJUSTADA</b>	<b>683,690</b>	<b>23.9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.1%</b>



**DESARROLLADORA HOMEX CONSOLIDATED STATEMENT OF  
CHANGES IN FINANCIAL POSITION FOR THE THREE-MONTHS  
ENDED MARCH 31, 2007**

(Figures in thousands of constant pesos as of March 31, 2007)

Net Income	454,894
<b>Non Cash items:</b>	
Depreciation	58,743
Minority Interest	3,847
Deferred income taxes	197,277
	714,761
<b>(Increase) decrease in:</b>	
Trade accounts receivable	-104,052
Inventories (w/land)	53,542
Trade accounts payable	-621,465
Other A&L, net <sup>(1)</sup>	-308,042
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>	-980,017
<b>Operating Cash Flow</b>	-265,256
Capex	-110,872
<b>Free Cash Flow</b>	-376,127
Net Financing Activities	-5,047
Net increase (decrease) cash	-381,174
Balance at beginning	2,179,377
Balance at end	1,798,203

(1) Includes adjustments of goodwill and others