



Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2005



CONTACTO CON INVERSIONISTAS
investor.relations@homex.com.mx

Carlos J. Moctezuma
Director, Relaciones con Inversionistas
+66-7758-5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Allan Jordan
The Global Consulting Group
+646-284-9452
ajordan@hfgcg.com

Resultados del Primer Trimestre 2005

Homex reporta incremento en ventas y utilidad de operación para el primer trimestre de 2005; el número de unidades vendidas, en línea con los estimados de la Compañía

Culiacán México, 21 de abril de 2005 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del primer trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2005¹.

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 32.1% en el primer trimestre del 2005 a \$1,287 millones, de \$974 millones en el primer trimestre del 2004
- Las unidades de vivienda vendidas durante el primer trimestre del 2005 sumaron 4,900, un incremento de 22.7% con relación al mismo periodo del año anterior
- La utilidad de operación creció 34.4% en el primer trimestre de 2005 a \$291 millones, de \$216 millones en el primer trimestre de 2004; el margen operativo fue de 22.6% y 22.2% en el primer trimestre de 2005 y 2004, respectivamente
- Homex inicio nuevos desarrollos de vivienda media en Guadalajara y León, y nuevos desarrollos de vivienda de interés social en la ciudad fronteriza de Nuevo Laredo, Tamaulipas

“Nos sentimos muy satisfechos con los resultados logrados durante el primer trimestre, que estan en línea con nuestras metas del año. Estamos bien posicionados para aprovechar el creciente número de productos hipotecarios y la demanda constante, que esperamos continúen durante el año”, afirmó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Asimismo, continuaremos con nuestro dinámico proceso de conversión de nuestras sucursales, cerrando operaciones en las ciudades más pequeñas y abriendo otras en nueva ciudades medias y en las principales zonas metropolitanas, e iniciaremos nuevos desarrollos que fortalezcan nuestra posición en las ciudades donde actualmente tenemos operaciones.”

¹ A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 31 de marzo de 2005, de acuerdo a los principios contables generalmente aceptados en México (PCGA). Los símbolos “\$” y “US\$” se refieren a pesos mexicanos y dólares estadounidenses, respectivamente.

Datos Financieros y operativos selectos

(Miles de pesos constantes al 31 de marzo de 2005, a menos que se indique lo contrario)

	1T05	1T04	% Camb.
Volumen (viviendas)	4,900	3,995	22.7%
Ingresos	\$ 1,287,014	\$ 974,204	32.1%
Utilidad bruta	\$ 408,874	\$ 298,728	36.9%
Utilidad de operación	\$ 290,801	\$ 216,315	34.4%
Otros (gastos) ingresos	-\$ 279	\$ 1,745	-
Gasto de intereses neto	\$ 16,846	\$ 13,604	23.8%
Utilidad neta	\$ 170,229	\$ 122,648	38.8%
UAFIDA (a)	\$ 292,961	\$ 219,824	33.3%
UAFIDA ajustado	\$ 292,961	\$ 218,079	34.3%
Margen bruto	31.8%	30.7%	
Margen operativo	22.6%	22.2%	
Margen neto	13.2%	12.6%	
Margen UAFIDA	22.8%	22.6%	
Margen UAFIDA ajustado	22.8%	22.4%	
Utilidad por acción	0.5	0.5	
Promedio ponderado de acciones (millones)	313.9	241.8	
UAFIDA /Gasto de intereses neto	17.4	16.2	
Cuentas por cobrar (días)	161.0	161.0	
Rotación de inventario (días)	158.0	174.0	
Total días de cuentas por cobrar más días de inventarios	319.0	335.0	

(a) UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, resultado integral de financiamiento y el gasto por impuesto sobre la renta y reparto de utilidades a los empleados. La tabla siguiente refleja una reconciliación de la utilidad neta a UAFIDA para el primer trimestre de 2005 y 2004.

Reconciliación de la utilidad (pérdida) neta a UAFIDA derivada de Información financiera en PCGA en México

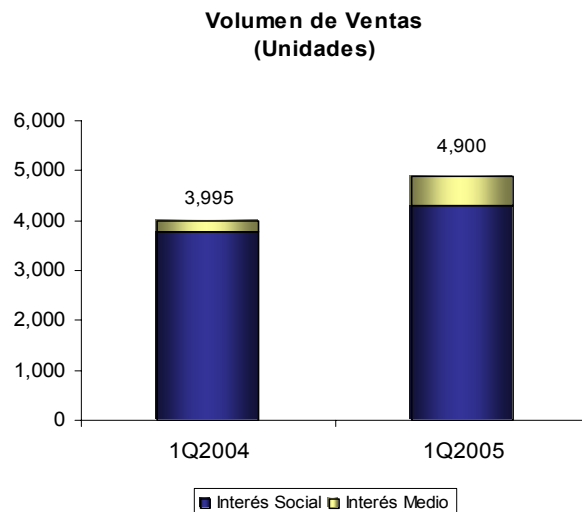
(Miles de pesos constantes al 31 de marzo de 2005)

	Tres meses concluidos el	
	31 de marzo,	
	2005	2004
Utilidad neta	170,229	122,648
Depreciación	2,160	1,764
Otros gastos	279	-
Resultado integral de financiamiento	42,048	32,349
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	80,346	62,772
Interés minoritario	-2,101	291
UAFIDA	292,961	219,824

Resultados de Operación

Al 31 de marzo de 2005, Homex tiene operaciones en 25 ciudades localizadas en 18 estados de la República Mexicana.

El volumen de ventas para el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2005 sumó 4,900 viviendas, un incremento de 22.7% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento se debió principalmente al incremento de 13.9% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, de 3,784 en el primer trimestre del 2004 a 4,309 en el primer trimestre de este año. El volumen de vivienda media contribuyó significativamente, alcanzando un total de 591 viviendas en el primer trimestre del 2005, 180.1% de incremento comparado las 211 viviendas en el mismo periodo del año anterior.



El precio promedio total de ventas creció 6.1% a \$259 mil, principalmente como resultado de la mayor participación del sector de vivienda media en la mezcla de ventas. El precio promedio para la vivienda de interés social se redujo 3.1%, a \$222 mil en el primer trimestre del 2005, de \$229 mil durante el mismo periodo del año anterior. Esta reducción se debió a una mayor participación de vivienda tradicional de menor precio y vivienda económica en la mezcla de productos de interés social.

El precio promedio de venta para la vivienda media en el primer trimestre del 2005 fue de \$530 mil, el cual es 3.7% más alto comparado con el primer trimestre del 2004, y que también está en línea con el promedio del trimestre anterior y reflejó el enfoque de la Compañía en el rango inferior de la vivienda media, donde hay mayor disponibilidad de productos hipotecarios para nuestros clientes. La Compañía espera que el precio promedio de la vivienda media fluctúe cada trimestre, dependiendo de la mezcla de ventas dentro de este segmento.

Fuentes de financiamiento hipotecario: La Compañía continuó diversificando sus fuentes de financiamiento hipotecario durante el primer trimestre de 2005. Al contar con una amplia gama de posibilidades hipotecarias, Homex puede asegurar financiamiento para sus clientes con mayor rapidez y en mejores condiciones. Al 31 de marzo de 2005, la Compañía aseguraba hipotecas para sus clientes de vivienda de interés social a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y las cinco Sofoles más grandes y tres bancos comerciales para sus clientes de vivienda media. Homex también vendió 115 hogares en el primer trimestre a través del esquema de cofinanciamiento con el INFONAVIT y uno de los bancos más grandes del país.

Fuentes de financiamiento hipotecario por sector

Núm. créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	1 T 2005	% del total	1 T 2004	% del total
SHF y bancos	3,193	65.2%	2,694	67.4%
INFONAVIT	1,589	32.4%	1,286	32.2%
FOVISSSTE	119	2.4%	15	0.4%
Total	4,900	100.0%	3,995	100.0%

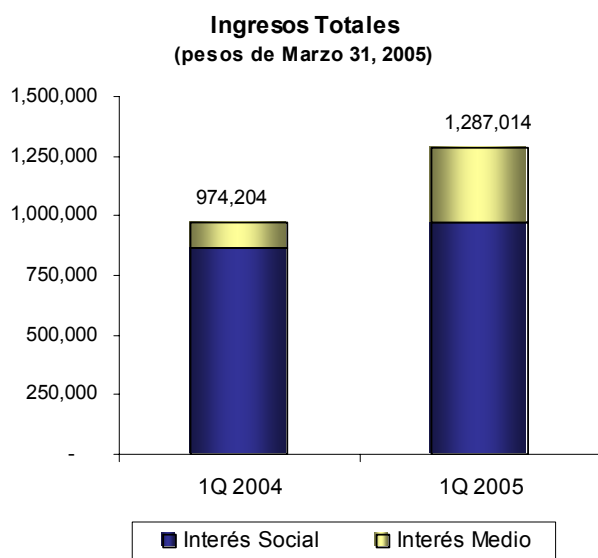
La Compañía considera que el cofinanciamiento, donde los créditos hipotecarios son hechos en conjunto por el INFONAVIT y fuentes privadas, representa un gran avance en el mercado, ya que incrementa el número de hipotecas que el INFONAVIT puede otorgar, a la vez que disminuye el riesgo para las instituciones financieras participantes. Asimismo, el cofinanciamiento será un producto cada vez más importante en la medida en que los constructores de casas habitación, los bancos comerciales y el INFONAVIT sean más eficientes en la administración de este producto.

Nuevos desarrollos de vivienda: Durante el primer trimestre del 2005, Homex continuó con su estrategia de mantener una base geográfica diversificada de proyectos en ciudades medias, a la vez que construye su presencia en las principales zonas metropolitanas del país. A finales del año, la Compañía tenía operaciones en 25 ciudades de 18 estados.

Durante el primer trimestre de 2005, Homex inició dos desarrollos de vivienda media en León, Guanajuato, y en la ciudad de Guadalajara, en Jalisco, así como un desarrollo de vivienda de interés social en la ciudad fronteriza de Nuevo Laredo, Tamaulipas. El proyecto de vivienda de interés social en Nuevo Laredo constará de aproximadamente 1,000 hogares en la primera etapa.

También durante el primer trimestre de 2005, la Compañía decidió cerrar tres de sus oficinas más pequeñas en las ciudades de Los Mochis, Chihuahua y Ciudad Constitución, debido a que la demanda de vivienda en estos puntos ya no resulta atractiva para sostener su presencia: el promedio de ventas en estas tres ciudades fue de aproximadamente 600 casas al año, en su punto máximo. La Compañía continuará su dinámica expansión, cerrando operaciones en ciudades pequeñas y abriendo otras en ciudades de mayor tamaño, y construyendo nuevos desarrollos en los puntos donde actualmente tiene operaciones.

Resultados Financieros



Los ingresos se incrementaron 32.1% en el primer trimestre del 2005 a \$1,287 millones, de \$974 millones en el mismo periodo de 2004. El incremento se debió principalmente a un aumento de 22.7% en el número de casas vendidas y, particularmente, al aumento de 180.1% en la venta de viviendas de interés medio. Las ventas en el segmento de vivienda media impulsaron el incremento del ingreso promedio por vivienda, dado que el ingreso por vivienda vendida es mayor que en el segmento de interés social. Como porcentaje de los ingresos totales, las ventas de vivienda media representaron 24.3% en el primer trimestre de 2005, frente a 11.1% en el mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta aumento 36.9% a \$409 millones en el primer trimestre del 2005, de \$299 millones en el mismo trimestre del 2004. Homex generó un margen bruto de 31.8% en el primer trimestre de 2005. Los

costos, como porcentaje de los ingresos, se redujeron a 68.2%, en relación con 69.3% en el mismo trimestre del año anterior, lo cual se debió a estrictos controles internos. En términos absolutos, los costos aumentaron 30.0%, a \$878 millones en el primer trimestre de 2005, de \$675 millones en el mismo trimestre de 2004, como resultado del incremento en el volumen de ventas.

Los gastos de administración y ventas como porcentaje de ingresos se incrementaron en el primer trimestre del 2005 a 9.0%, comparado con 8.3% en el primer trimestre del 2004. Debido a la estacionalidad que prevalece en la industria, la primera parte del año por lo general absorbe una mayor proporción de gastos de administración y ventas como porcentaje de ventas, lo cual se recupera hacia finales del año. Los gastos en este renglón aumentaron 43.7% a \$116 millones en el primer trimestre de 2005, de \$81 millones para el mismo periodo de 2004. El incremento trimestral se debió fundamentalmente a aumentos en comisiones por ventas, resultantes del crecimiento en ventas de unidades y en el número de personal administrativo requerido para apoyar las crecientes operaciones de la Compañía.

La utilidad de operación aumentó 34.4% a \$291 millones en el primer trimestre del 2005, comparada con \$216 millones en el mismo trimestre del 2004. La utilidad de operación como porcentaje de las ventas aumentó de 22.2% en el primer trimestre del 2004 a 22.6% en el mismo trimestre del 2005.

El costo integral de financiamiento aumentó 30.0% a \$42 millones durante el primer trimestre del 2005, comparado con el mismo trimestre del 2004. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento se mantuvo estable en 3.3% tanto en el primer trimestre del 2004 como en el mismo trimestre del 2005. El gasto de interés neto aumentó 23.8% a \$17 millones en el primer trimestre del 2005, de \$14 millones en el mismo periodo del año anterior. El mayor gasto de interés neto se debió al aumento en la deuda bancaria de la Compañía, sobre todo al programa de papel comercial emitido en el primer trimestre de 2005 (ver Liquidez).

Impuestos: El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$63 millones en el primer trimestre de 2004 a \$80 millones para el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuestos para el primer trimestre de 2005 bajó a 32.3%, de 33.8% en el mismo trimestre del año anterior. La razón principal del incremento en el gasto por concepto de impuestos es el aumento en la utilidad antes de impuestos calculados de acuerdo con los PCGA mexicanos. Los impuestos diferidos, calculados conforme a este sistema, incluyen los ingresos registrados según el método de avance de obra.

La utilidad neta en el primer trimestre del 2005 registró \$170 millones, lo que representa un incremento de 38.8% sobre los \$123 millones reportados en el mismo periodo de 2004. El incremento en utilidad neta se derivó principalmente del aumento en la utilidad de operación, pese al incremento en impuestos diferidos no monetarios durante el primer trimestre de 2005. La utilidad por acción para este periodo fue de \$0.54, comparado con \$0.51 en el primer trimestre del 2004.

La UAFIDA para el primer trimestre del 2005 se elevó a \$293 millones, un incremento de 33.3% en relación con los \$219 millones registrados en el primer trimestre del 2004. El margen de UAFIDA en el primer trimestre del 2005 fue de 22.8%, comparado con 22.6% en el primer trimestre del 2004. Homex define la UAFIDA —las utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización— como la utilidad neta más depreciación y amortización, resultado integral de financiamiento y el gasto por impuesto sobre la renta y reparto de utilidades a los empleados.

Reserva territorial Al 31 de marzo de 2005, la reserva territorial de Homex rebasó los 13.0 millones de metros cuadrados. La Compañía invirtió aproximadamente \$256 millones para comprar terrenos adicionales durante este trimestre, con efectivo generado internamente y efectivo disponible. La Compañía considera que sus reservas territoriales tienen una capacidad agregada de aproximadamente 56,781 viviendas de interés social y 9,633 viviendas de interés medio. De acuerdo con sus políticas sobre reserva territorial, Homex cuenta con suficientes reservas para construir el equivalente a 2.5 años de ventas anticipadas, al índice de crecimiento esperado, y 3.2 años de ventas, de acuerdo con el nivel de ventas actual.

Liquidez: La Compañía financió sus necesidades de efectivo para el primer trimestre del 2005, incluyendo adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda, y requerimientos de capital de trabajo, mediante la combinación de efectivo procedente de sus operaciones, deuda comercial y efectivo disponible. Durante el primer trimestre de 2005, la Compañía ejerció aproximadamente \$732 millones en deuda nueva, y pagó aproximadamente \$46 millones. De la nueva deuda contratada durante el trimestre, \$500 millones se ejercieron en un nuevo programa de papel comercial de corto plazo. Durante este mismo periodo, Homex invirtió aproximadamente \$256 millones en reservas territoriales. Al final del primer trimestre de 2005, la Compañía tenía una deuda neta de \$794 millones, frente a una deuda neta de \$540 millones al final del mismo periodo de 2004. Al 31 de marzo de 2005, Homex tenía una deuda vigente de \$865 millones como parte de sus programas de papel comercial. La deuda neta a UAFIDA de Homex era de 0.59 veces al final del primer trimestre de 2005, comparada con 0.69 veces en el primer trimestre del 2004.

Cuentas por cobrar: El número de días para las cuentas por cobrar se mantuvo estable en 161 días en el primer trimestre de 2004 y en el mismo periodo de este año.

Eventos Relevantes

Homex firmó un acuerdo para adquirir Casas Beta, S.A. de C.V. (Beta): Tal como se anunció previamente el día de hoy, el 21 de abril de 2005, Homex firmó un acuerdo para adquirir Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. (Beta), la séptima constructora de vivienda más importante de México, en una operación valorada en aproximadamente \$2,150 millones (aproximadamente US\$194 millones). Esta transacción esta sujeta a múltiples condiciones. Para una descripción adicional, por favor referirse al comunicado fechado abril 21 de 2005, "HOMEX ANUNCIA ACUERDO DE ADQUISICIÓN MEDIANTE FUSIÓN DE CONTROLADORA CASAS BETA."

Acuerdo con Banamex: El 11 de marzo de 2005, Homex firmó un acuerdo con Grupo Financiero Banamex, mediante el cual se otorga a los clientes de la Compañía financiamiento en condiciones preferenciales a partir del 1 de junio de 2005. Conforme a este acuerdo, Banamex ofrecerá hipotecas a 15 años a clientes de Homex, a una tasa fija anual de 12%, más 3% de comisión. Los clientes de Homex que deseen contratar una hipoteca por medio de Apoyo Infonavit recibirán una reducción adicional en las comisiones a una tasa de 2%. La tasa normal para una hipoteca similar ofrecida por Banamex, también a partir del 1 de junio, será de 13%, con la misma estructura de comisiones. Las compañías consideran este acuerdo mutuamente beneficioso. Banamex proporcionará a sus clientes la información sobre Homex y los diferentes tipos de casas que ofrece la Compañía. A su vez, la fuerza de ventas de Homex anunciará a Banamex en cada una de las oficinas donde ofrezcan los productos hipotecarios del banco. Al mismo tiempo, Homex tendrá acceso directo a la página de internet de solicitudes del banco, donde las solicitudes contarán con autorización previa inmediata a través de dicha página, lo que proporcionará a los clientes de Homex uno de los servicios más rápidos y eficientes en la industria.

Calificación Fitch: El 9 de marzo de 2005, Homex recibió la calificación corporativa "A(mex)" por parte de Fitch Ratings. La calificación A(mex) en la escala nacional de Fitch indica un crédito que se considera sólido en relación con otros emisores mexicanos. La calificación corporativa refleja la evaluación de Fitch de los riesgos actuales de las obligaciones quirografarias de Homex denominadas en pesos. Fitch subrayó que la calificación refleja la sólida posición financiera de la Compañía y un nivel de endeudamiento conservador. Otro punto importante subrayado por la agencia calificadora fue el crecimiento en el número de unidades vendidas de 2001 a 2004, lo cual generó un crecimiento de ingresos anuales compuestos de 87%. Durante el mismo periodo, el mayor volumen de ventas y el crecimiento de ingresos impulsó un crecimiento aún mayor del margen de operación, lo que indica, desde su perspectiva, una tendencia ordenada y lucrativa.

Homex fue reconocida como uno de Los Mejores Lugares para Trabajar en México (Great Place to Work). El 30 de marzo de 2005, Homex recibió por segundo año consecutivo la distinción Great Place to Work® en una ceremonia realizada en la Ciudad de México. El evento fue patrocinado por el Instituto Great Place to Work (GPTW) y la revista *Expansión*. GPTW determina cuáles compañías obtendrán el reconocimiento, con base en una encuesta sobre cinco valores clave: credibilidad, respeto, imparcialidad, orgullo y relaciones entre pares. La encuesta se llevó a cabo con una muestra representativa de empleados de cada compañía y la participación fue libre, anónima y confidencial. Este año, de 150 compañías de México, 50 obtuvieron esta distinción. Además de Homex, otras empresas reconocidas como Great Place to Work® fueron Danone, Fedex, McDonald's y American Express.

Programa Homex-INEA: Homex celebró la graduación de escuela primaria y secundaria de 137 de sus trabajadores de la construcción a lo largo del país, a través de un programa auspiciado por la Compañía. La ceremonia fue presidida por Eustaquio de Nicolás, Presidente del Consejo de Homex, y contó con la presencia del señor Ramón de la Peña, Director del Instituto Nacional para la Educación de los Adultos (INEA).

El señor de la Peña felicitó a Homex por su programa "Escuela para Adultos Homex", que fue lanzado en 2004 a través de un acuerdo con INEA que actualmente cubre 20 puntos de encuentro a lo largo del país. Hoy, más de 1,600 empleados de Homex reciben educación primaria o secundaria bajo este programa.

* * * * *

Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. es una compañía verticalmente integrada, líder en el desarrollo de vivienda, enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Es uno de los constructores de hogares con mayor diversificación geográfica en el país. Homex es la compañía de más rápido crecimiento entre los desarrolladores de vivienda listados en la Bolsa Mexicana de Valores, con base en el porcentaje de crecimiento de unidades vendidas, ventas y utilidad neta.

Para más información corporativa visite la página de Internet de la Compañía: www.homex.com.mx

Los reportes trimestrales y todos los demás materiales escritos de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. pueden contener declaraciones sobre eventos futuros y resultados financieros esperados sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones sobre eventos futuros implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le prevenimos que un número importante de factores puede causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, e intenciones expresadas tales como las declaraciones sobre eventos futuros. Estos factores incluyen condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México y en otros lugares, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecas, tasas de inflación, tipos de cambio, desarrollos regulados, demanda de los clientes y competencia. Respecto de dichas declaraciones, 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 CNBV y la SEC.

Se adjuntan los estados de resultados consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. para el trimestre concluido el 31 de marzo del 2005 y 2004, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 31 de marzo de 2005 y 2004.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
COMPARACIÓN DEL 31 DE MARZO DE 2005 CON EL 31 DE MARZO DE 2004**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de marzo de 2005)

	Mar-05		Mar-04		Cambio 05 /04
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	\$377,466	5.0%	176,554	4.7%	113.8%
Cuentas por cobrar	3,853,518	51.3%	2,155,046	57.8%	78.8%
Inventarios	2,886,754	38.4%	1,315,803	35.3%	119.4%
Otros activos circulantes	76,328	1.0%	37,142	1.0%	105.5%
Total del activo circulante	<u>7,194,066</u>	95.8%	<u>3,684,545</u>	98.9%	95.2%
Propiedad y equipo – Neto	258,065	3.4%	32,960	0.9%	683.0%
Otros activos	59,216	0.8%	9,883	0.3%	499.2%
TOTAL	<u>\$7,511,347</u>	100.0%	<u>\$3,727,388</u>	100.0%	101.5%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	1,171,591	15.6%	716,577	19.2%	63.5%
Cuentas por pagar	1,413,845	18.8%	999,537	26.8%	41.4%
Adelanto de clientes	9,303	0.1%	25,353	0.7%	-63.3%
Otros pasivos e impuestos por pagar	198,971	2.6%	70,091	1.9%	183.9%
Impuesto sobre la renta	37,571	0.5%	36,363	1.0%	3.3%
Participación de los trabajadores en las utilidades	2,121	0.0%	365	0.0%	481.1%
Total del pasivo circulante	<u>2,833,402</u>		<u>1,848,286</u>		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	716,821	9.5%	391,169	10.5%	83.3%
Total del pasivo	<u>3,550,223</u>	47.3%	<u>2,239,455</u>	60.1%	58.5%
CAPITAL CONTABLE					
Capital Social	218,788	2.9%	174,607	4.7%	-
Prima en venta de acciones	2,245,740	29.9%	586,767	15.7%	-
Utilidades retenidas	1,286,956	17.1%	520,884	14.0%	147.1%
Exceso en la actualización del capital contable	313,073	4.2%	313,073	8.4%	-
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	<u>(142,542)</u>	-1.9%	<u>(142,542)</u>	-3.8%	-
Capital contable mayoritario	<u>3,922,015</u>	52.2%	<u>1,452,789</u>	39.0%	
Interés minoritario	39,109	0.5%	35,144	0.9%	
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	<u>3,961,124</u>	52.7%	<u>1,487,933</u>	39.9%	166.2%
TOTAL	<u>7,511,347</u>	100.0%	<u>3,727,388</u>	100.0%	101.5%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
COMPARACIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE 2005 CON EL PRIMER TRIMESTRE 2004**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de marzo de 2004)

	1T05		1T04		Cambio 1T05 /1T04
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$958,304	74.5%	865,137	88.8%	10.8%
Ingresos Vivienda Media	313,156	24.3%	107,720	0.0%	190.7%
Otros Ingresos	15,554	1.2%	1,347.00	0.1%	-
TOTAL INGRESOS	1,287,014	100.0%	974,204	100.0%	32.1%
COSTOS	878,140	68.2%	675,476	69.3%	30.0%
UTILIDAD BRUTA	408,874	31.8%	298,728	30.7%	36.9%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	115,913	9.0%	80,649	8.3%	43.7%
UTILIDAD DE OPERACIÓN ANTES DE DEPRECIACION	292,961	22.8%	218,079	22.4%	34.3%
DEPRECIACIÓN	2,160	0.2%	1,764	0.2%	22.4%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	290,801	22.6%	216,315	22.2%	34.4%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	-279	0.0%	1,745	0.2%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	40,046	3.1%	24,883	2.6%	60.9%
Ingresos por intereses	-11,127		-5,017		-
Fluctuación cambiaria	-2,405	-0.2%	10	0.0%	-
Pérdida por posición monetaria	15,534	1.2%	12,473	1.3%	24.5%
	<u>42,048</u>	<u>3.3%</u>	<u>32,349</u>	<u>3.3%</u>	<u>30.0%</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	248,474	19.3%	185,711	19.1%	33.8%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	80,346	6.2%	62,772	6.4%	28.0%
UTILIDAD NETA	<u>168,128</u>	<u>13.1%</u>	<u>122,939</u>	<u>12.6%</u>	<u>36.8%</u>
INTERES MAYORITARIO					
INTERES MINORITARIO	- 2,101	-0.2%	291	0.0%	-
UTILIDAD NETA	<u>170,229</u>	<u>13.2%</u>	<u>122,648</u>	<u>12.6%</u>	<u>38.8%</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN	0.54		0.51		6.9%
PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES	313,856.3		241,787.3		
UAFIDA	292,961	22.8%	219,824	22.6%	33.3%
UAFIDA AJUSTADO ²	292,961	22.8%	219,824	22.6%	33.3%

²UAFIDA ajustado se define como UAFIDA menos otros ingresos. Véase Resultados Financieros – UAFIDA