

# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2006

26 . ABRIL . 2006

DESARROLLADORA HOMEX S.A. DE C.V.





# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2006

HOMEX REPORTA CRECIMIENTO EN INGRESOS DE 71% PARA EL PRIMER TRIMESTRE DE 2006

## CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos J. Moctezuma  
DIRECTOR, RELACIONES CON INVERSIONISTAS  
+5266-7759-5838  
cmoctezuma@homex.com.mx

Allan Jordan  
THE GLOBAL CONSULTING GROUP  
646-284-9452  
ajordan@hfgcg.com

Culiacán Mexico, 26 de abril de 2006—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 2006<sup>1</sup>.

## PRINCIPALES RESULTADOS

- Los ingresos totales aumentaron 71.4% en el primer trimestre del 2006 a \$2,300 millones, de \$1,300 millones en el primer trimestre del 2005.
- Las unidades de vivienda vendidas durante el primer trimestre del 2006 sumaron 8,570, lo que representa un crecimiento de 74.9% con relación al mismo periodo del año anterior. El número de unidades de vivienda de interés social y vivienda media se incrementó 82.5% y 19.1%, respectivamente, durante el trimestre.
- La utilidad de operación creció 68.4% durante el primer trimestre de 2006, a \$506.7 millones, de \$300.8 millones en el mismo periodo de 2005. El margen operativo fue de 22.2% en el primer trimestre de 2006.
- La UAFIDA aumentó 70.2% en el primer trimestre de 2006 a \$515.7 millones, de \$303.0 millones en el primer trimestre de 2005.
- La utilidad neta creció 32.2% en el primer trimestre de 2006, a \$232.8 millones, de \$176.1 millones en el primer trimestre de 2005.

“Me siento muy satisfecho con los resultados del trimestre. La venta de unidades de vivienda continuó mostrando gran solidez y aprovechamos la creciente disponibilidad de créditos hipotecarios y una mejor oferta en nuestros productos, así como nuestra capacidad de elegir entre las diferentes fuentes de financiamiento hipotecario para lograr las mejores condiciones para nuestros clientes”, afirmó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Tanto la vivienda de interés social como la vivienda media registraron un crecimiento de dos dígitos, y confiamos en alcanzar nuestras metas para este año.”

<sup>1</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 31 de marzo de 2006, de acuerdo a los principios contables generalmente aceptados en México (PCGA). Los símbolos “\$” y “US\$” se refieren a pesos mexicanos y dólares estadounidenses, respectivamente. La información financiera del primer trimestre de 2006 no está auditada y está sujeta a ajustes.

## DATOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS SELECTOS

(Miles de pesos constantes al 31 de marzo de 2006, a menos que se indique lo contrario)	1T06	1T05	Variación %
Volumen (viviendas)	8,570	4,900	74.9%
Ingresos	\$ 2,282,438	\$ 1,331,468	71.4%
Utilidad bruta	\$ 712,121	\$ 422,997	68.4%
Utilidad de operación	\$ 506,701	\$ 300,845	68.4%
Gasto de intereses neto	\$ 99,385	\$ 29,918	232.2%
Utilidad neta	\$ 232,758	\$ 176,109	32.2%
UAFIDA (a)	\$ 515,712	\$ 303,005	70.2%
Margen bruto	31.2%	31.8%	
Margen operativo	22.2%	22.6%	
Margen UAFIDA	22.6%	22.8%	
Utilidad por acción	0.68	0.55	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	313.9	
Cuentas por cobrar (como % de las ventas)	50.7%	67.9%	
Cuentas por cobrar (días) fin de periodo	183	245	
Prom. cuentas por cobrar (días)	176	163	
Rotación de Inventario (días) fin de periodo	271	247	
Rotación (sin tierra) de inventarios (días) fin de periodo	92	91	
Cuentas por cobrar (días)	192	163	
Prom. rotación de inventario (días)	65	66	

(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 2006 y 2005.

## RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A UAFIDA DERIVADA DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN PCGA EN MÉXICO

Tres meses concluidos el 31 de

(Miles de pesos constantes al 31 de marzo de 2006) Tres meses concluidos el 31 de marzo,	2006	2005
Utilidad neta	\$ 232,758	\$ 176,109
Depreciación	9,011	2,160
Resultado integral de financiamiento	174,984	43,500
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	107,581	83,121
Otros ingresos (gastos)	-5,933	-289
Interés minoritario	-2,689	-2,174
UAFIDA	\$ 515,712	\$ 303,005

## RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN PRO FORMA

Para conveniencia del lector, la Compañía incluye un resumen de los resultados financieros pro forma que incorporan los resultados de Beta durante el trimestre a las cifras del primer trimestre de 2005.

### RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN PRO FORMA

(Miles de pesos constantes al 31 de marzo de 2006, a menos que se indique lo contrario) 1T06 1T05 Variación %	1T06	1T05	Variación %
Volumen (viviendas)	8,570	7,428	15.4%
Ingresos	\$ 2,282,438	\$ 1,889,715	20.8%
Utilidad bruta	\$ 712,121	\$ 581,644	22.4%
Utilidad de operación	\$ 506,701	\$ 404,141	25.4%
Gasto de intereses neto	\$ 99,385	\$ 77,166	28.8%
Utilidad neta	\$ 232,758	\$ 196,155	18.7%
UAFIDA	\$ 515,712	\$ 414,013	24.6%
Margen bruto	31.2%	30.8%	
Margen operativo	22.2%	21.4%	
Margen UAFIDA	22.6%	21.9%	

La información financiera pro forma no está auditada y, para la comparación del trimestre, podría no ser indicativa de los resultados de operación que se habrían logrado si Homex hubiera adquirido Beta al inicio del periodo presentado, como tampoco pretenden ser indicativos de resultados futuros.

## RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los estados financieros de Homex incluyen los resultados financieros consolidados de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. (Beta) a partir de la fecha de adquisición de Beta, el 1 de julio de 2005. Los resultados de la Compañía entre el primer trimestre de 2005 y el primer trimestre de 2006 no son directamente comparables, como resultado de la inclusión de los resultados de operación de Beta.

Al 31 de marzo de 2006, Homex tiene operaciones en 26 ciudades localizadas en 17 estados de la República Mexicana.

**El volumen de ventas** para el trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2006 sumó 8,570 viviendas, un incremento de 74.9% con relación al mismo periodo del año anterior. Los resultados se debieron principalmente al incremento de 82.5% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, de 4,309 en el primer trimestre de 2005 a 7,866 en el primer trimestre de 2006, lo cual incorpora las unidades vendidas por Beta. El segmento de vivienda media registró 704 unidades vendidas durante el trimestre, lo cual representa un aumento de 19.1% con relación a las 591 unidades de vivienda vendidas en el mismo periodo del año anterior. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario contribuyó al incremento en ventas de vivienda de interés social.

La Compañía segmentó sus productos de acuerdo con el siguiente rango de precios:

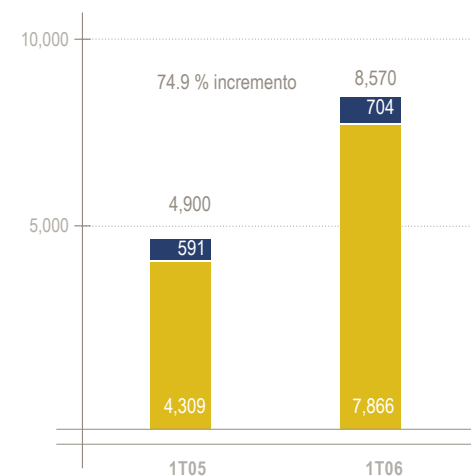
### RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO

Miles de pesos	Bajo	Alto
Interés social	\$ 173	\$ 399
Vivienda media	\$ 400	\$ 1,800

Durante el primer trimestre, el **precio promedio** de todas las unidades vendidas fue de \$297 mil. El precio promedio de la vivienda de interés social aumentó 1.7%, a \$234 mil, en el primer trimestre de 2006, de \$230 mil en el mismo periodo de 2005. El precio promedio de las unidades de vivienda media en el primer trimestre de 2006 fue de \$582 mil, un incremento de 6.2% con relación al promedio del primer trimestre de 2005, como resultado de la mezcla de productos en las viviendas vendidas.

### PRECIO PROMEDIO

Miles de pesos al 31 de marzo de 2006	1T06	1T05	Variación T06/1T05
Precio promedio			
Interés social	\$ 234	\$ 230	1.7%
Vivienda media	\$ 582	\$ 548	6.2%
Precio promedio para todas las unidades	\$ 297	\$ 307	-3.6%



### VOLUMEN DE VENTAS (UNIDADES)

- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
- VIVIENDA MEDIA

### Financiamiento hipotecario:

Durante el primer trimestre de 2006, la Compañía canalizó sus ventas de vivienda de interés social a través del INFONAVIT, que representó 72.5% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex durante el trimestre, lo cual es consistente comparado con el cuarto trimestre de 2005. Debido a las condiciones competitivas de sus créditos hipotecarios y a los nuevos productos lanzados recientemente, la participación de INFONAVIT en la mezcla de créditos hipotecarios para clientes de la Compañía creció durante el trimestre.

La Compañía continuó con su programa de capacitación para su fuerza de ventas, con el fin de que ésta identifique y utilice los productos hipotecarios más convenientes para sus clientes. Homex puede asegurarle a sus clientes financiamiento de las mejores fuentes hipotecarias, con mayor rapidez y en los mejores términos, al tener una amplia disponibilidad de opciones. Al 31 de marzo de 2006, la Compañía obtenía créditos hipotecarios de INFONAVIT, las cinco Sofoles más importantes y cinco instituciones de banca múltiple para sus clientes de vivienda media.

#### FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO

Número de créditos hipotecarios

Fuente de financiamiento	1Q2006	% of Total	1Q 2005	% of Total
INFONAVIT	6,216	72.5%	1,589	32.4%
SHF y bancos	1,460	17.0%	3,193	65.2%
FOVISSSTE	894	10.5%	118	2.4%
Total	8,570	100.0%	4,900	100.0%

**Diversificación:** Durante el primer trimestre de 2006, Homex consolidó su presencia en las 26 ciudades donde actualmente opera, y lanzó cuatro nuevas fases o proyectos en expansión, de acuerdo con su estrategia de mantener una base geográfica diversificada de productos en ciudades medias, además de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país.

Hoy, Homex es uno de los principales desarrolladores en los cuatro mercados más importantes de México: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana, y mantiene una posición de liderazgo en las otras 22 ciudades donde opera.

## RESULTADOS FINANCIEROS

**Los ingresos** se incrementaron 71.4% en el primer trimestre de 2006 a \$2,282 millones, de \$1,331 millones durante el mismo periodo de 2005. Este resultado se debió principalmente al incremento de 82.5% en el número de viviendas de interés social vendidas, lo cual se atribuye en parte a la mayor disponibilidad de financiamiento para este segmento, así como a los efectos de la adquisición de Beta. Como porcentaje de los ingresos totales, la vivienda de interés social representó 82.0% de los ingresos en el primer trimestre de 2006, frente a 75.7% en el mismo periodo de 2005.

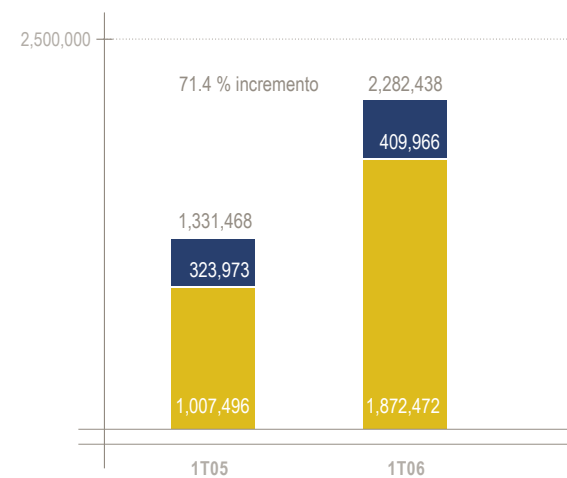
El incremento de 26.5% en ingresos por concepto de vivienda media en el primer trimestre de 2006 también contribuyó al incremento total de ingresos y se debió en parte a los mejores productos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple para este segmento. Los ingresos por vivienda media, como porcentaje de los ingresos totales, representaron 18.0% en el primer trimestre de 2006, frente a 24.3% durante el mismo periodo de 2005, parcialmente como resultado del considerable incremento de vivienda de interés social durante el primer trimestre de 2006.

**La utilidad bruta** para el trimestre creció 68.4% a \$712 millones de \$423 millones en el periodo correspondiente de 2005. Homex generó un margen bruto de 31.2% en el primer trimestre de 2006 comparado con 31.8% en el mismo periodo del año anterior. El resultado se debió principalmente a la inclusión de Beta en los resultados de la Compañía. Al comparar estos resultados con el cuarto trimestre de 2005, la utilidad bruta mejoró del 30.8% reportado.

Los costos, como porcentaje de los ingresos, aumentaron a 68.8% en el primer trimestre de 2006, de 68.2% en el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la inclusión de Beta en los resultados de la Compañía. Al comparar estos resultados con el cuarto trimestre de 2005, los costos, como porcentaje de ingresos, mejoraron del 69.2% reportado, ya que la Compañía comenzó a beneficiarse de las sinergias derivadas de la integración de Beta, particularmente de la implementación de controles más estrictos para compras y uso de los materiales. En términos absolutos, los costos aumentaron 72.9% a \$1,570 millones en el primer trimestre de 2006, de \$908 millones durante el mismo trimestre de 2005, también como resultado del incremento en la venta de unidades y a la integración de Beta.

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje de los ingresos se redujeron a 9.0% en el primer trimestre de 2006 de 9.2% en el mismo periodo de 2005. La disminución del trimestre se dio a pesar de la inclusión de Beta en los resultados de la Compañía. En términos absolutos, los gastos de administración y ventas aumentaron a \$205 millones, frente a \$122 millones en el primer trimestre de 2005.

**La utilidad de operación** en el primer trimestre de 2006 aumentó 68.4% a \$507 millones, en comparación con \$301 millones durante el mismo periodo de 2005. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos se redujo ligeramente a 22.2% en el primer trimestre de 2006, de 22.6% en el mismo periodo de 2005. Al compararla con el cuarto trimestre de 2005, la utilidad de operación como porcentaje de ingresos permaneció estable.



TOTAL DE INGRESOS (31, MARZO, 2006 PESOS)



El renglón de **otros ingresos** durante el primer trimestre de 2006 registró \$6 millones, frente a otros gastos por \$289,000 en el primer trimestre de 2005. Los otros ingresos en el primer trimestre de 2006 reflejan principalmente una recuperación por única vez por trabajos de urbanización en uno de nuestros desarrollos.

**El costo integral de financiamiento** aumentó a \$175 millones en el primer trimestre de 2006 comparado con \$44 millones en el trimestre correspondiente de 2005. Como porcentaje de ingresos, el resultado integral de financiamiento fue de 7.7% en el primer trimestre de 2006, frente a 3.3% en el mismo periodo de 2005.

a) El gasto de interés neto aumentó a \$99 millones durante el trimestre, de \$30 millones en el trimestre correspondiente de 2005. Este incremento anual en el gasto de interés neto se debió a un aumento en los niveles de deuda de la Compañía, lo cual refleja principalmente los créditos derivados de la adquisición de Beta y las Notas con Garantía al Vencimiento, ver “Liquidez.”

b) Las pérdidas por posición monetaria en el primer trimestre de 2006 fueron de \$24 millones, comparadas con \$16 millones en el primer trimestre de 2005.

c) Las pérdidas cambiarias en el primer trimestre de 2006 ascendieron a \$51 millones, frente a una utilidad cambiaria de \$2 millones en el primer trimestre de 2005, lo cual se debió principalmente a la exposición de la deuda denominada en moneda extranjera, así como a la cobertura cambiaria impactada por la apreciación del peso frente al dólar.

Estos resultados reflejan un cargo contable no monetario de \$51 millones para el trimestre, originados por la cobertura cambiaria y las notas emitidas en Septiembre de 2005.

A este respecto, los resultados auditados del cierre del año, los cuales serán anunciados en la Asamblea Anual de Accionistas, también reflejan un ajuste no monetario de \$61 millones derivados de los mismos principios de contabilidad.

**Impuestos:** El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó a \$108 millones en el primer trimestre de 2006, de los \$83 millones reportados en el mismo periodo de 2005. La tasa de impuestos efectiva para el primer trimestre de 2006 fue de 31.9%.

**La utilidad neta** para el primer trimestre de 2006 ascendió a \$233 millones, lo cual representó un incremento de 32.2% sobre los \$176 millones reportados en el mismo periodo de 2005. La utilidad por acción para el primer trimestre fue de \$0.68, frente a \$0.55 en el primer trimestre de 2005.



## UTILIDAD POR ACCIÓN

Miles de pesos al 31 de marzo de 2006	1T06	1T05	Variación 1T06/1T05
Utilidad por acción (pesos)	0.68	0.55	23.6%
Utilidad por ADR (US\$)	0.38	0.31	23.6%

Notas: Pesos constantes al 31 de marzo de 2006  
 Estimado utilizando tipo de cambio \$10.8995 por US\$  
 Razón ADR/acción: 6  
 Promedio ponderado de acciones: 335.9 millones

La **UAFIDA** del primer trimestre de 2006 creció a \$516 millones, un incremento de 70.2% con relación a los \$303 millones registrados en el primer trimestre de 2005.

**Reserva territorial.** Al 31 de marzo de 2006, Homex tenía una reserva territorial de 25.2 millones de metros cuadrados que incluyen tanto los terrenos escriturados como en proceso de escrituración, lo cual equivale a 142,764 unidades de vivienda, de las cuales 113,191 corresponden al segmento de interés social y 29,573 al de vivienda media. La Compañía utilizó aproximadamente \$387 millones para adquirir terrenos adicionales durante el trimestre, con efectivo generado internamente, deuda financiera y efectivo disponible. De acuerdo con sus políticas de reserva territorial, la Compañía mantiene suficientes reservas para construir el equivalente a 2.5 años de ventas anticipadas. Adicionalmente, Homex mantiene el equivalente a aproximadamente 2.0 años de ventas en terrenos con opción a compra.

**Liquidez:** Como resultado de las mejoras al perfil de deuda concluidas en 2005, apoyada por la emisión de Notas con Vencimiento, en 2015, la Compañía no tendrá que realizar pagos de principal importantes en los próximos tres años, ya que sustituye deuda más cara de corto plazo por deuda de largo plazo en condiciones mucho más convenientes, y el plazo de vencimiento promedio se extendió de 2.5 a 8 años. Homex está aprovechando su estructura de gobierno corporativo, el registro ante la SEC y su cotización en la NYSE para realizar la primera operación de su tipo y tener acceso a los mercados de renta fija del sector, con las mejores tasas y condiciones, en comparación con otros competidores de México.

Al 31 de marzo de 2006, la deuda neta de Homex ascendía a \$2,064 millones. La razón deuda total-capitalización ha mejorado a 0.34x, en tanto que la cobertura de intereses brutos fue de 4.4x. Durante el primer trimestre de 2006, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo la adquisición de reservas territoriales, el servicio de deuda y capital de trabajo con una combinación de flujo de efectivo derivado de sus operaciones, deuda financiera y efectivo disponible.

### Información selecta:

- Deuda neta: \$2,064 millones
- Razón deuda neta-UAFIDA: 0.93x
- Razón deuda total-capitalización total: 0.34x
- Cobertura de intereses brutos: 4.4x

### **Cuentas por cobrar:**

El total de cuentas por cobrar se redujo de los \$5,469 millones reportados el pasado mes de diciembre a \$5,219 millones al final del primer trimestre. Como porcentaje de ventas, Homex reportó cuentas por cobrar de 50.7% de los ingresos pro forma para los doce meses que concluyeron el 31 de marzo de 2006, lo cual representa una mejoría sobre el 67.9% reportado en el primer trimestre de 2005, calculado para los doce meses que concluyeron el 31 de marzo de 2005. En comparación con el trimestre anterior, las cuentas por cobrar, como porcentaje de las ventas, también mejoraron en relación con el 55.2% calculado para los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2005. Al haber concluido exitosamente la integración con Beta, Homex comienza a mostrar eficiencias en los niveles de cuentas por cobrar. Los días de cuentas por cobrar calculados con información al final del periodo fueron de 183 días al 31 de marzo de 2006, una mejoría si se compara con los 197 días a finales de diciembre pasado. Los días de cuentas por cobrar usando el promedio de 12 meses fueron de 176 días a marzo de 2006, también una mejoría comparado con los 199 días reportados el cuarto trimestre de 2005. El incremento anual de los días de cuentas por cobrar obedece principalmente a la integración de Beta y al mayor número de unidades de vivienda media vendidas durante el periodo, ya que el plazo para construir las es mayor.

### **Integración de Casas Beta:**

La reducción en recursos humanos debida a la duplicación de funciones concluyó durante el primer trimestre de 2006. Se espera que otros ahorros, principalmente en gastos de comercialización a nivel corporativo y cambios en la metodología para calcular las comisiones de ventas, se reflejen en los resultados de finales de 2006. La integración de Beta a Homex ya está creando sinergias importantes, y se espera que redunde en una mayor eficiencia, especialmente en la entrega de unidades y en el proceso de calificación de clientes para ser sujetos a un crédito hipotecario.

## EVENTOS RELEVANTES

### Convenio con IMEVI para el equipamiento de viviendas

El 9 de febrero de 2006, Homex anunció la firma de un convenio celebrado con el Instituto Mexicano para el Equipamiento de la Vivienda A.C. (IMEVI). Dicho convenio, derivado de la decisión de Homex de apoyar a sus clientes para adquirir su vivienda nueva amueblada, les brindará la oportunidad de obtener su vivienda amueblada al momento de la compra bajo un innovador esquema de financiamiento. Nuestros clientes podrán equipar su vivienda íntegramente con productos de excelente calidad, a precios de fábrica y con pagos accesibles. El financiamiento se aplicará a través de un crédito de FONACOT, y los clientes de la Compañía se verán beneficiados con una de las tasas más bajas del mercado en la compra de sus muebles.

### Homex facilita la compra de vivienda en México a mexicanos que viven en Estados Unidos.

El 21 de febrero de 2006, Homex anunció la firma de dos convenios con dos importantes compañías de bienes y raíces en los Estados Unidos y México para promover la venta de viviendas. Al haber identificado la necesidad de compra de una vivienda en México entre los ciudadanos mexicanos que viven Estados Unidos y otros mercados potenciales, la Compañía firmó convenios con Inmobiliaria Internacional BIESA S.A de C.V. y CONFI Mexicana S de R.L.C.V. Homex ha experimentado la creciente demanda de viviendas en México generada particularmente por los residentes mexicanos en los Estados Unidos y sus familiares en México, apoyándose en el "Programa Raíces" impulsado por el gobierno federal. De acuerdo con dichos convenios, Homex dará soporte técnico a las compañías de bienes y raíces, incluyendo, información detallada sobre los desarrollos de vivienda de la Compañía, materiales de promoción, así como capacitación en la metodología de ventas utilizado por Homex en México.

### El Director General de Homex reafirma las perspectivas para 2006

El 22 de marzo de 2006, Homex reafirmó sus perspectivas para 2006. El Director General de Homex, Gerardo de Nicolás, habló con los miembros de la comunidad inversionista durante la reciente conferencia sobre capitales latinoamericanos llevada a cabo en Nueva York.

Para 2006, Homex espera obtener ingresos por aproximadamente \$11,800 millones (expresados en pesos constantes al 31 de marzo de 2006), un margen UAFIDA en el rango de 23.5% y 24.0%, y un flujo de efectivo positivo después de adquisición de terrenos como resultado de las sinergias derivadas de de la integración de BETA durante un año. Asimismo, la Compañía espera mantener una razón de deuda neta-UAFIDA de entre 1x y 1.3x.



## ACERCA DE HOMEX

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] 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](http://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 de 2006 y 2005, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 31 de marzo de 2006 y 2005.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO  
COMPARACIÓN DEL 31 DE MARZO DE 2006 CON EL 31 DE MARZO DE 2005**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de marzo de 2006)	Mar-06		Mar-05	Variación 06 /05	
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	1,542,312	10.7%	390,171	5.0%	295.3%
Cuentas por cobrar	5,219,360	36.1%	3,983,222	51.3%	31.0%
Inventarios	5,470,535	37.8%	2,983,918	38.4%	83.3%
Otros activos circulantes	276,408	1.9%	78,897	1.0%	250.3%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>12,508,615</b>	<b>86.5%</b>	<b>7,436,209</b>	<b>95.8%</b>	<b>68.2%</b>
	-	-	-	-	-
Propiedad y equipo – Neto	533,465	3.7%	266,751	3.4%	100.0%
Crédito mercantil	1,186,126	8.2%	-	-	-
Otros activos	225,767	1.6%	61,209	0.8%	268.8%
<b>TOTAL</b>	<b>14,453,973</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,764,169</b>	<b>100.0%</b>	<b>86.2%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	215,978	1.5%	1,211,025	15.6%	-82.2%
Cuentas por pagar	2,941,471	20.4%	1,471,049	18.9%	99.9%
Adelanto de clientes	252,034	1.7%	205,668	2.6%	22.5%
impuestos por pagar	84,385	0.6%	41,028	0.5%	105.7%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>3,493,867</b>		<b>2,928,771</b>		
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,369,300	23.5%	-	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,531,251	10.6%	740,948	9.5%	106.7%
<b>Total del pasivo</b>	<b>8,415,374</b>	<b>58.2%</b>	<b>3,669,719</b>	<b>47.3%</b>	<b>129.3%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	493,344	3.4%	226,152	2.9%	118.1%
Capital adicional pagado	3,065,321	21.2%	2,321,329	29.9%	32.1%
Utilidades retenidas	2,268,482	15.7%	1,330,273	17.1%	70.5%
Exceso en la actualización del capital contable	323,887	2.2%	323,611	4.2%	0.1%
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(147,465)	-1.0%	(147,340)	-1.9%	0.1%
<b>Capital contable mayoritario</b>	<b>6,003,568</b>	<b>41.5%</b>	<b>4,054,025</b>	<b>52.2%</b>	<b>48.1%</b>
Interés minoritario	35,030	0.2%	40,425	0.5%	-13.3%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>6,038,598</b>	<b>41.8%</b>	<b>4,094,450</b>	<b>52.7%</b>	<b>47.5%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>14,453,973</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,764,169</b>	<b>100.0%</b>	<b>86.2%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO  
COMPARACIÓN DEL PRIMER TRIMESTRE 2006 CON EL PRIMER TRIMESTRE 2005**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de marzo de 2006) HXM+BETA	1T06		1T05	Variación 06 /05	
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Vivienda Interés Social	1,840,698	80.6%	991,404	74.5%	85.7%
Ingresos Vivienda Media	409,966	18.0%	323,973	24.3%	26.5%
Otros Ingresos	31,774	1.4%	16,091	1.2%	97.5%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2,282,438</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,331,468</b>	<b>100.0%</b>	<b>71.4%</b>
<b>COSTOS</b>	<b>1,570,317</b>	<b>68.8%</b>	<b>908,471</b>	<b>68.2%</b>	<b>72.9%</b>
UTILIDAD BRUTA	712,121	31.2%	422,997	31.8%	68.4%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	205,419	9.0%	122,151	9.2%	68.2%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	506,701	22.2%	300,845	22.6%	68.4%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	5,933	0.3%	(289)	0.0%	-
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	117,414	5.1%	41,429	3.1%	183.4%
Ingresos por intereses	(18,029)	-0.8%	(11,511)	-0.9%	56.6%
Fluctuación cambiaria	51,469	2.3%	(2,488)	-0.2%	-
Pérdida por posición monetaria	24,130	1.1%	16,071	1.2%	50.2%
	174,984	7.7%	43,500	3.3%	302.3%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	337,650	14.8%	257,056	19.3%	31.4%
IMPUESTO A LAS UTILIDADES Y REPARTO DE UTILIDADES A LOS TRABAJADORES	107,581	4.7%	83,121	6.2%	29.4%
UTILIDAD NETA	230,069	10.1%	173,935	13.1%	32.3%
INTERÉS MAYORITARIO	232,758	10.2%	176,109	13.2%	-
INTERÉS MINORITARIO	(2,689)	-0.1%	(2,174)	-0.2%	-
UTILIDAD NETA	232,758	10.2%	176,109	13.2%	32.2%
Utilidad por acción	0.68	-	0.55	-	-
UAFIDA	515,712	22.6%	303,005	22.8%	70.2%