

Abril. 23 . 2008



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2008



# RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2008

## 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 Sólidos Resultados en Ingresos Nuevamente

Culiacán, México, 23 de Abril de 2008 - 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 2008 [.11](#)

### 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 primer trimestre de 2008 son presentados sin ajustes de inflación mientras que los resultados del primer 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.

Adicionalmente, el nuevo Principio de Contabilidad, bajo el Boletín D-6, requiere que la Compañía capitalice sus intereses previamente registrados en el costo de cada período.

“Homex inicio el año con el pie derecho al registrar un sólido crecimiento en ingresos de 21.8%, en términos nominales, el cual demuestra el liderazgo de la Compañía y nuestra habilidad para ganar participación de mercado al replicar nuestro modelo de negocio a lo largo del país. Nuestro sólido desempeño financiero también muestra que los fundamentales de la industria hipotecaria en México continúan mostrando una solidez a pesar de los tiempos turbulentos que se viven en la industria de vivienda en Estados Unidos,” comento Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Seguimos confiados de que 2008 será otro año excepcional para Homex, y que superaremos la tasa de crecimiento en ingresos de la industria al mismo tiempo que generaremos eficiencias operativas.”

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

## Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 18.6% en el primer trimestre de 2008, al ascender a \$3,481 millones, en comparación con \$2,935 millones en el primer trimestre de 2007.
- La Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) ajustada por otros ingresos, reportada durante el trimestre fue de \$840 millones, lo que representa un incremento de 19.7% en relación con los \$702 millones registrados en el primer trimestre de 2007.
- El margen UAFIDA ajustado creció 21 puntos base en el primer trimestre de 2008, a 24.1%, frente a 23.9% en el mismo período de 2007.
- La utilidad neta aumentó 7.9% en el primer trimestre de 2008 al ascender a \$504 millones en comparación con \$467 millones en el primer trimestre de 2007. La utilidad por acción para el período del primer trimestre de 2008 fue \$1.51 comparado con \$1.39 en el período comparable del año anterior.
- El ciclo de capital de trabajo (días de inventario + días de cuenta por cobrar - días de cuentas por pagar) mejoró a 320 días en el primer trimestre de 2008 comparado con 331 días registrados en el primer trimestre de 2007.

<b>PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN</b>			
Miles de pesos	<b>1T'08 <sup>(a)</sup></b>	<b>1T'07</b>	<b>% Var.</b>
Volumen (viviendas)	10,651	9,761	9.1%
Ingresos	\$3,481,367	\$2,935,261	18.6%
Utilidad Bruta	\$1,095,393	\$934,091	17.3%
Utilidad de Operación	\$702,363	\$641,919	9.4%
Gastos de intereses, neto	\$27,487	\$80,887	-66.0%
Utilidad neta	\$504,326	\$467,249	7.9%
UAFIDA <sup>(b)</sup>	\$845,040	\$855,540	-1.2%
UAFIDA Ajustada <sup>(c)</sup>	\$840,271	\$702,259	19.7%
Margen Bruto	31.5%	31.8%	
Margen de Operación	20.2%	21.9%	
Margen UAFIDA	24.3%	29.1%	
Margen UAFIDA ajustado <sup>(c)</sup>	24.1%	23.9%	
Utilidad por acción	1.51	1.39	
Utilidad por ADR presentada en US\$ <sup>(d)</sup>	0.84	0.78	
Promedio ponderado de acciones (millones)	334.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)	47.0%	39.5%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo	169	142	
Rotación de inventario (días), fin de periodo	368	383	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de período	98	80	

(a) Como resultado de la eliminación de la contabilidad inflacionaria en México efectiva al 31 de diciembre de 2007, los resultados del primer 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 primer trimestre de 2008 y 2007.

(c) UAFIDA Ajustada; UAFIDA sin considerar otros ingresos

(d) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.70 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

## Resultados de Operación

Al 31 de marzo de 2008, Homex tenía operaciones en 33 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana.

**Volumen de Ventas.** Durante el trimestre, el volumen de ventas ascendió a 10,651 viviendas, de las cuales 9,703 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. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 948 unidades, lo que significa 8.9% del volumen de las ventas totales.

VOLUMEN			
	1T'08	1T'07	Variación 1T08 / 1T07
Vivienda de interés social	9,703	8,896	9.1%
Vivienda media	948	865	9.6%
Volumen total	10,651	9,761	9.1%

Durante el primer trimestre, **el precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$324,000, lo que refleja un incremento de 9.4% en relación con el primer trimestre de 2007. Ello obedeció en parte a una mejor oferta de producto en vivienda media, lo que dio como resultado un aumento de 6.3% en el precio promedio durante el período, así como al aumentó de 10.3% en el precio promedio del segmento de interés social.

PRECIO PROMEDIO	RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO*				
	1T'08	1T'07	Variación 1T08 / 1T07	Bajo	Alto
Miles de pesos					
Vivienda de interés social	\$276	\$250	10.3%	\$190	\$600
Vivienda media	\$820	\$772	6.3%	\$601	\$2,100
Precio promedio para todas las viviendas	\$324	\$297	9.4%		
Precio promedio ponderado para todas las viviendas	\$398	\$371	7.5%		

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

**Financiamiento Hipotecario.** Al 31 de marzo de 2008, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT, las tres principales Sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Durante el primer trimestre de 2008, el INFONAVIT representó 83.0% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Número de créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	1T'08	% del Total	1T'07	% del Total
INFONAVIT	8,841	83.0%	7,427	76.1%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,182	11.1%	1,514	15.5%
FOVISSSTE	628	5.9%	820	8.4%
Total	10,651	100.0%	9,761	100.0%

**Expansión Geográfica.** Durante el trimestre la Compañía consolidó sus operaciones en ciudades existentes y lanzó tres nuevas fases de desarrollos de interés social en las ciudades de Morelia, Querétaro y Cancún, y tres desarrollos de vivienda media en las ciudades de: Cd. Juárez, Morelia y Puerto Vallarta. Adicionalmente nueve nuevas fases en desarrollos de interés social fueron iniciadas en comunidades existentes. Homex continuó con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medianas 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 29 ciudades donde opera.



## RESULTADOS FINANCIEROS

**Los ingresos** se incrementaron 18.6% en el primer trimestre de 2008, al ascender a \$3,481 millones, en comparación con \$2,935 millones en el mismo período de 2007. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el primer trimestre de 2008 aumentaron 19.4%, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen de ventas en el segmento de interés social así como un incremento en el precio promedio en ambos segmentos. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron significativamente 20.3% durante el primer trimestre 2008, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media registraron un sólido crecimiento de 16.5%. Como porcentaje de los ingresos, el segmento de interés social creció a 76.9% en el primer trimestre de 2008. Otros ingresos, los que se refieren principalmente a la venta a terceros de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto disminuyeron significativamente (36.4%) principalmente como resultado de un incremento en el uso interno de la capacidad existente.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS			
Miles de pesos	1T'08	1T'07	Variación 1T08 / 1T07
Vivienda de interés social	\$2,678,057	\$2,227,026	20.3%
Vivienda media	\$777,360	\$667,418	16.5%
Total ingresos viviendas	\$3,455,417	\$2,894,444	19.4%
Otros ingresos	\$25,950	\$40,817	-36.4%
Total ingresos	\$3,481,367	\$2,935,261	18.6%

**Utilidad Bruta.** Para el trimestre, la utilidad bruta se incrementó 17.3%, a \$1,095 millones en comparación con \$934 millones en el mismo trimestre de 2007. Homex generó un margen bruto de 31.5% en el primer trimestre de 2008, una ligera contracción de 0.36 puntos porcentuales comparado con 31.8% en el mismo período del año anterior. La disminución en el margen es principalmente derivado por la infraestructura en proceso (la cual representa aproximadamente 35% del costo total de una vivienda), en los nuevos desarrollos lanzados en la segunda mitad del año 2007 en cinco ciudades (tres fueron lanzados en el cuarto trimestre de 2007), los cuales tienen una contribución en ingresos menor explicada por los primeros meses de operación.



**Gastos de Administración y Ventas.** Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas en el primer trimestre de 2008 se incrementaron a 11.3% comparado con 10.0% en el mismo período de 2007. El incremento en el rubro de gastos de administración y ventas durante el trimestre resulta principalmente de nuestros programas de expansión y el desarrollo de nuestras divisiones de turismo y vivienda media. Al compararlo con el resultado obtenido durante el cuarto trimestre de 2007, los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos totales disminuyeron 31 puntos base.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Miles de pesos	1T08	% del Total	1T07	% del Total	Variación 08 / 07
Gastos de Administración y venta	\$370,267	10.6%	\$268,679	9.2%	37.8%
Amortización de marca Beta	22,763	0.7%	23,492	0.8%	-3.1%
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>\$393,030</b>	<b>11.3%</b>	<b>\$292,171</b>	<b>10.0%</b>	<b>34.5%</b>

**Utilidad de Operación.** En el primer trimestre de 2008 se incrementó 9.4%, al sumar \$702 millones, en comparación con \$642 millones en el mismo período de 2007. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzó 20.2% en el primer trimestre de 2008, contra 21.9% en el primer trimestre del año previo, principalmente explicado por los costos y gastos adicionales incurridos en los nuevos desarrollos lanzados durante la segunda mitad de 2007 y los nuevos desarrollos lanzados en ciudades existentes durante el primer trimestre de 2008.

**Otros Ingresos (Gastos).** En el primer trimestre de 2008, la Compañía registró otros ingresos por \$5 millones, en comparación con otros ingresos por \$153 millones en el mismo período de 2007. 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** registro una ganancia por \$18 millones en el primer trimestre de 2008 en comparación con un costo de \$121 millones en el mismo período del año anterior. El resultado refleja la aplicación de los nuevos Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en México bajo el boletín D-6 el cual requiere que la Compañía capitalice sus intereses previamente registrados en el costo de cada período atribuible a préstamos utilizados en conexión con ciertos terrenos. El resultado así mismo refleja la apreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense lo cual se refleja en los cambios netos de la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue -0.5% en el primer trimestre de 2008 comparado con 4.1% en el mismo trimestre de 2007. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

a) El gasto de interés neto se redujo a \$27 millones en el primer trimestre de 2008 comparado con \$81 millones en el primer trimestre de 2007 principalmente derivado de la capitalización de intereses que anteriormente se contabilizaban en el costo de cada período. En el primer trimestre de 2008 capitalizamos \$60 millones de intereses en el costo e inventario.

b) La Compañía reportó una posición monetaria de \$0, en el primer trimestre de 2008, como resultado del cumplimiento de los nuevos Principios Contables Generalmente aceptados en México los cuales indican el no continuar aplicando contabilidad inflacionaria, al no reconocer el efecto del boletín B-10.

c) La ganancia cambiaria en el primer trimestre de 2008 ascendió a \$45 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$3 millones en el primer trimestre de 2007, el resultado se derivó principalmente de la apreciación cambiaria de 2.8% del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense lo cual se refleja en los cambios netos de 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 2008 se incrementó 7.9% a \$504 millones, comparado con los \$467 millones reportados en el mismo período de 2007. El aumento en la utilidad neta refleja niveles de ventas más altos y los ajustes no monetarios en el costo integral de financiamiento.

La utilidad por acción para el primer trimestre de 2008 fue de \$1.51, frente a \$1.39 en el primer trimestre de 2007.

**El Margen UAFIDA**, sin considerar otros ingresos, mejoró a 24.1% en el primer trimestre de 2008 con respecto a 23.9% reportado en el mismo período del año anterior, lo que obedeció primordialmente a un nivel de ventas más alto durante el período. La UAFIDA durante el primer trimestre de 2008, sin considerar otros ingresos, creció 19.7%, para alcanzar un total de \$840 millones, frente a \$702 millones registrados en el primer trimestre de 2007.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el primer trimestre de 2008 y el primer 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	1T08	1T07
Utilidad (pérdida) neta	\$504,326	\$467,249
Depreciación	70,340	36,846
Capitalización de intereses	44,805	-
Marca Beta	22,763	23,492
Costo integral de financiamiento neto	-17,908	121,408
Gasto por impuesto sobre la renta	200,212	202,634
Interés minoritario	20,502	3,909
<b>UAFIDA</b>	<b>\$845,040</b>	<b>\$855,540</b>

**Reserva Territorial.** Al 31 de marzo de 2008, la reserva territorial de Homex era de 69 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 269,546 viviendas, de las cuales 249,911 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social, 19,635 en el segmento de vivienda media y residencial.

Homex ha establecido una política de reserva territorial para mantener aproximadamente tres años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Homex mantiene aproximadamente cuatro años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra.

**Liquidez.** El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 8.2 años. Al 31 de marzo de 2008, la deuda neta de la Compañía ascendía a \$1,605 millones. La razón deuda a capital total fue de 27.7%, en tanto que la cobertura de intereses fue de 30.7x. Sin considerar el boletín D-6, la razón de UAFIDA a gasto de intereses netos hubiera sido 11.7x en el primer trimestre de 2008. Durante el primer trimestre de 2008, 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, las líneas de crédito de capital de trabajo y el efectivo disponible.

- Deuda neta: \$1,605 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.43x.
- Razón deuda neta a capital total: 27.7%.
- Cobertura de interés: 30.7x.

**El Flujo Libre de Efectivo** para el período de tres meses concluido el 31 de marzo de 2008 fue ligeramente negativo en la cantidad de \$173 millones comparado con un monto negativo de \$363 en el primer trimestre de 2007, principalmente derivado por las compras ejecutadas de nuestros moldes de aluminio en el trimestre.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
Miles de pesos	Mar-07	Acumulado a Mar-06
Utilidad (pérdida) neta	\$504,326	\$467,249
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$313,807	266,925
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-916,392	-983,141
Inversiones en activos	-74,303	-113,883
Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos	-\$172,561	-\$362,850

**Cuentas por Cobrar.** Homex reportó cuentas por cobrar totales de 47.0% de los ingresos durante el período de tres meses concluido al 31 de marzo de 2008, lo que representó un incremento respecto al 39.5% registrado en el primer trimestre de 2007, calculado para el período de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2007.

Los días en las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de marzo de 2008, fueron 169 días, en comparación con 142 días al 31 de marzo de 2007. El incremento año con año registrado en las cuentas por cobrar refleja un mayor volumen de ventas del segmento de vivienda media en el período, cuya construcción supone más tiempo para construir y vender, así como un incremento en el número de desarrollos y nuevas ciudades iniciadas en la segunda mitad del año 2007 (particularmente en el cuarto trimestre) que resultaron en un porcentaje más alto de construcción en progreso.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	1T'08	1T'07
Días de inventario con tierra	368	383
Rotación de cuentas por cobrar (días)	169	142
Rotación de cuentas por pagar (días)	217	194
Total del ciclo de capital de trabajo	320	331

**Guía Financiera para 2008.** La Compañía confirmó las perspectivas para 2008, publicadas en diciembre de 2007:

GUIA FINANCIERA 2008	
	Guía 2008
Crecimiento en Ingresos	16.0% a 18.0%
Margen UAFIDA (%)	24.0% a 25.0%

## **ACONTECIMIENTOS RELEVANTES RECIENTES**

### **Homex anuncia programa de recompra de acciones por 250 millones de dólares**

El 11 de Marzo de 2008, Homex anunció que durante la asamblea general de accionistas llevada a cabo el día 10 de Marzo de 2008, los accionistas de la Compañía aprobaron un programa de recompra de acciones autorizando a Homex realizar compras hasta por \$250 millones de dólares para la recompra de acciones comunes de la Compañía misma que se llevará a cabo en distintos períodos en el mercado abierto. El programa de recompra no tiene tiempo limite y podrá ser suspendido por períodos o descontinuado por el Consejo de Administración en cualquier momento

El programa pretende ser implementado consistentemente con el objetivo de la Compañía de generar valor a sus accionistas, al mismo tiempo que mantener una flexibilidad en su flujo de efectivo.

### **Homex es reconocido por INFONAVIT como el constructor de viviendas más importante para sus productos hipotecarios.**

El 1ro de Febrero de 2008, Homex fue reconocida por el INFONAVIT, como el constructor de viviendas más importante para sus productos hipotecarios en todo México.

Homex fue reconocida por proveer más de 31,000 viviendas que fueron adquiridas a través de una hipoteca de INFONAVIT, lo que representa 6.8% del total de créditos hipotecarios formalizados durante 2007. De estas viviendas, aproximadamente 4,000 fueron formalizadas en el segmento económico, contribuyendo con aproximadamente 3.0% del programa de Vivienda Económica.

## ACONTECIMIENTOS RELEVANTES RECIENTES

### **Homex, lanza una nueva división para atender al mercado de segunda vivienda en México para extranjeros**

El 7 de Febrero de 2008, Homex anunció sus planes para fortalecer la presencia de la Compañía en el mercado turístico a través del desarrollo de comunidades para el mercado de segunda vivienda en México.

La primera etapa del desarrollo involucra la construcción de 100 viviendas en las siguientes ciudades: Cancún, Los Cabos, y Puerto Vallarta, con un precio promedio en el rango de \$6.4 millones. Las comunidades privadas reflejan la arquitectura y cultura de México al mismo tiempo que se adaptan a las costumbres y tradiciones de nuestros mercados meta. Homex considera que la oferta de vivienda de esta división será superior a la de sus competidores en términos de calidad y ubicación, ya que los productos de la Compañía serán una respuesta comprensiva a las necesidades de nuestros clientes, con un diseño superior, amenidades y servicios de atención personalizada, manejo de propiedad, clubes de playa y de cuidado de la salud así como spas.



## 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 concluidos el 31 de marzo de 2008 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los períodos de tres meses concluidos el 31 de marzo de 2008 y el 31 de marzo de 2007, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de marzo de 2008 y al 31 de marzo de 2007.

## Teleconferencia sobre resultados del primer trimestre de 2008.

**FECHA:** Jueves 24 de Abril, 2008

**HORA:** 9:00 AM Centro (Ciudad de México)  
10:00 AM Este (Nueva York)

**PARTICIPANTES:** Gerardo de Nicolás, Director General de la Compañía  
Alan Castellanos, Director General Adjunto de Planeación y Finanzas  
Carlos J. Moctezuma, Director, Relaciones con Inversionistas

**MARCAR AL:** Internacional: 913-312-0723  
U.S.: 888-656-7429  
Contraseña: 5542105

Favor de marcar 10 minutos antes del inicio programado de la conferencia y solicitar la llamada de Homex.

**WEBCAST** <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

**REPRODUCCIÓN:** 719-457-0820, estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine o vía webcast en nuestro sitio:  
<http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

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

Miles de pesos	Mar-08		Mar-07		Variación 08 / 07
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	2,366,818	9.5%	1,847,040	9.5%	28.1%
Cuentas por cobrar, neto	7,888,899	31.7%	5,332,052	27.4%	48.0%
Inventarios	11,858,733	47.7%	9,795,524	50.3%	21.1%
Otros activos circulantes	321,218	1.3%	290,076	1.5%	10.7%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>22,435,668</b>	<b>90.2%</b>	<b>17,264,692</b>	<b>88.6%</b>	<b>30.0%</b>
Propiedad y equipo, neto	1,159,692	4.7%	746,756	3.8%	55.3%
Crédito mercantil	732,545	2.9%	732,545	3.8%	0.0%
Otros activos	549,109	2.2%	744,930	3.8%	-26.3%
<b>TOTAL</b>	<b>24,877,014</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,488,923</b>	<b>100.0%</b>	<b>27.6%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	6,697	0.0%	-	0.0%	-
Cuentas por pagar	6,981,787	28.1%	4,957,382	25.4%	40.8%
Anticipos de clientes	283,899	1.1%	307,025	1.6%	-7.5%
Impuestos por pagar	143,128	0.6%	180,485	0.9%	-20.7%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>7,415,511</b>		<b>5,444,892</b>		<b>36.2%</b>
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,965,445	15.9%	3,622,484	18.6%	9.5%
Obligaciones Laborales	85,592	0.3%	52,376	0.3%	63.4%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	3,042,107	12.2%	2,365,065	12.1%	28.6%
<b>Total del pasivo</b>	<b>14,508,655</b>	<b>58.3%</b>	<b>11,484,817</b>	<b>58.9%</b>	<b>26.3%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	528,009	2.1%	528,504	2.7%	-0.1%
Capital adicional pagado	3,180,883	12.8%	3,283,784	16.8%	-3.1%
Ingresos retenidos	6,243,350	25.1%	3,916,538	20.1%	59.4%
Excedente en la actualización del capital contable	344,915	1.4%	344,971	1.8%	0.0%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-162,405	-0.7%	-157,975	-0.8%	2.8%
<b>Capital contable mayoritario</b>	<b>10,134,752</b>	<b>40.7%</b>	<b>7,915,822</b>	<b>40.6%</b>	<b>28.0%</b>
Interés minoritario	233,607	0.9%	88,285	0.5%	164.6%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>10,368,359</b>	<b>41.7%</b>	<b>8,004,107</b>	<b>41.1%</b>	<b>29.5%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>24,877,014</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,488,923</b>	<b>100.0%</b>	<b>27.6%</b>

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

Miles de pesos	1T'08		1T'07		Variación 08 / 07
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda de interés social	2,678,057	76.9%	2,227,026	75.9%	20.3%
Ingresos por vivienda media	777,360	22.3%	667,418	22.7%	16.5%
Otros ingresos	25,950	0.7%	40,817	1.4%	-36.4%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3,481,367</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,935,261</b>	<b>100.0%</b>	<b>18.6%</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>2,385,974</b>	<b>68.5%</b>	<b>2,001,171</b>	<b>68.2%</b>	<b>19.2%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1,095,393</b>	<b>31.5%</b>	<b>934,091</b>	<b>31.8%</b>	<b>17.3%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>					
Gastos de Administración y Venta	370,267	10.6%	268,679	9.2%	37.8%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.7%	23,492	0.8%	-3.1%
<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>393,030</b>	<b>11.3%</b>	<b>292,171</b>	<b>10.0%</b>	<b>34.5%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>702,363</b>	<b>20.2%</b>	<b>641,919</b>	<b>21.9%</b>	<b>9.4%</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>	<b>4,769</b>	<b>0.1%</b>	<b>153,281</b>	<b>5.2%</b>	<b>-96.9%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	63,292	1.8%	120,020	4.1%	-47.3%
Ingresos por intereses	-35,805	-1.0%	-39,134	-1.3%	-8.5%
Utilidad (pérdida) cambiaria	-45,395	-1.3%	3,373	0.1%	-
Pérdida por posición monetaria	0	0.0%	37,149	1.3%	-
	-17,908	-0.5%	121,408	4.1%	-
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>725,040</b>	<b>20.8%</b>	<b>673,792</b>	<b>23.0%</b>	<b>7.6%</b>
<b>GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>200,212</b>	<b>5.8%</b>	<b>202,634</b>	<b>6.9%</b>	<b>-1.2%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>524,828</b>	<b>15.1%</b>	<b>471,158</b>	<b>16.1%</b>	<b>11.4%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>	<b>504,326</b>	<b>14.5%</b>	<b>467,249</b>	<b>15.9%</b>	<b>7.9%</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>20,502</b>	<b>0.6%</b>	<b>3,909</b>	<b>0.1%</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>504,326</b>	<b>14.5%</b>	<b>467,249</b>	<b>15.9%</b>	<b>7.9%</b>
Utilidad por acción	1.51	0.0%	1.39	0.0%	8.3%
<b>UAFIDA</b>	<b>845,040</b>	<b>24.3%</b>	<b>855,540</b>	<b>29.1%</b>	<b>-1.2%</b>
<b>UAFIDA AJUSTADA</b>	<b>840,271</b>	<b>24.1%</b>	<b>702,259</b>	<b>23.9%</b>	<b>19.7%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA DE  
TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2008 y 2007**

Miles de pesos

	<b>1T08</b>	<b>1T07</b>
Utilidad Neta	504,326	467,249
<b>Partidas que no requirieron la utilización de recursos</b>		
Depreciación	70,340	36,846
Interes Minoritario	20,502	3,952
Amortización de la Marca Beta	22,753	23,492
Obligaciones Laborales	-	-
Ingreso por Impuestos diferidos	200,212	202,634
	818,133	734,174
<b>(Incremento) decremento en:</b>		
Cuentas por Cobrar	(170,505)	(106,878)
Inventarios (c/tierra)	(375,620)	54,996
Cuentas por pagar	(222,189)	(638,344)
Otros A&P, neto (1)	(148,078)	(292,915)
<b>Cambios en activos operativos y pasivos</b>	<b>(916,392)</b>	<b>(983,141)</b>
<b>Flujo Operativo de Caja</b>	<b>(98,258)</b>	<b>(248,967)</b>
Inversiones en Activos	(74,303)	(113,883)
<b>Flujo de efectivo libre</b>	<b>(172,561)</b>	<b>(362,850)</b>
Recursos netos utilizados en actividades de inversión	176,455	(5,184)
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	3,894	(391,526)
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	2,362,924	2,238,567
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	2,366,818	1,847,040

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros