



Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.  
Resultados del Segundo Trimestre del 2005  
20 de Julio, 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 Segundo Trimestre de 2005

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

Culiacán México, 20 de julio de 2005 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del segundo trimestre, que concluyó el 30 de junio de 2005<sup>1</sup>.

#### Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 49.4% en el segundo trimestre de 2005 a \$1,570 millones, de \$1,050 millones en el segundo trimestre de 2004.
- Las unidades de vivienda vendidas durante el segundo trimestre del 2005 sumaron 5,636, un incremento de 37.7% con relación al mismo periodo del año anterior.
- La utilidad de operación creció 35.5% en el segundo trimestre de 2005 a \$324.6 millones, de \$239.5 millones en el segundo trimestre de 2004, lo cual refleja un margen operativo de 20.6% y 22.8% en el segundo trimestre de 2005 y 2004, respectivamente.
- Homex inició un nuevo desarrollo de vivienda de interés social y uno de vivienda media en Los Cabos, Baja California.

“Estoy muy satisfecho con los resultados del segundo trimestre y seguro del cumplimiento de nuestras metas para 2005. Las ventas de vivienda en términos de unidades se siguieron fortaleciendo durante el segundo trimestre, ya que aprovechamos la creciente disponibilidad de créditos hipotecarios y la capacidad de la Compañía de cambiar rápidamente de proveedores de hipotecas, con lo cual logramos los mejores términos para nuestros clientes”, afirmó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Hemos avanzado en la integración de Casas Beta en Homex y esperamos que para finales del año habremos concluido de integrar nuestra plataforma de tecnología de información. Aun cuando durante el trimestre hemos incurrido en gastos adicionales relacionado con esta operación, la combinación ha comenzado a mostrar una notable mejoría en los términos y condiciones de nuestros acuerdos de abastecimiento de materiales para construcción.”

<sup>1</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 30 de junio 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 30 de junio de 2005, a menos que se indique lo contrario)				Seis meses		
	2T05	2T04	% Variación	2005	2004	% Variación
Volumen (viviendas)	5,636	4,093	37.7%	10,536	8,088	30.3%
Ingresos	\$ 1,572,540	\$ 1,052,416	49.4%	\$ 2,863,152	\$ 2,026,831	41.3%
Utilidad bruta	\$ 480,288	\$ 333,874	43.9%	\$ 890,304	\$ 632,667	40.7%
Utilidad de operación	\$ 324,630	\$ 239,543	35.5%	\$ 616,243	\$ 455,931	35.2%
Otros (gastos) ingresos	-\$ 16,338	-\$ 42,742	-61.8%	-\$ 16,618	-\$ 44,488	-62.6%
Gasto de intereses neto	\$ 31,937	\$ 27,571	15.8%	\$ 48,783	\$ 44,587	9.4%
Utilidad neta	\$ 219,591	\$ 79,991	174.5%	\$ 390,855	\$ 206,175	89.6%
UAFIDA (a)	\$ 354,178	\$ 283,875	24.8%	\$ 658,956	\$ 503,447	30.9%
UAFIDA ajustado	\$ 337,840	\$ 241,133	40.1%	\$ 642,338	\$ 458,960	40.0%
Margen bruto	30.5%	31.7%		31.1%	31.2%	
Margen operativo	20.6%	22.8%		21.5%	22.5%	
Margen neto	14.0%	7.6%		13.7%	10.2%	
Margen UAFIDA	22.5%	27.0%		23.0%	24.8%	
Margen UAFIDA ajustado	21.5%	22.9%		22.4%	22.6%	
<b>Utilidad por acción</b>	<b>0.7</b>	<b>0.3</b>		<b>1.24</b>	<b>0.82</b>	
<b>Promedio ponderado de acciones (millones)</b>	<b>314.1</b>	<b>314.0</b>		<b>314.0</b>	<b>250.0</b>	
<b>UAFIDA /Gasto de intereses neto</b>	<b>11.1</b>	<b>10.3</b>		<b>13.5</b>	<b>11.3</b>	
<b>Cuentas por cobrar (días)</b>				<b>191.0</b>	<b>190</b>	
<b>Rotación de inventario (días)</b>				<b>71.0</b>	<b>41</b>	
<b>Total días de cuentas por cobrar más días de inventarios</b>				<b>262</b>	<b>231</b>	

(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 segundo trimestre de 2005 y 2004.

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

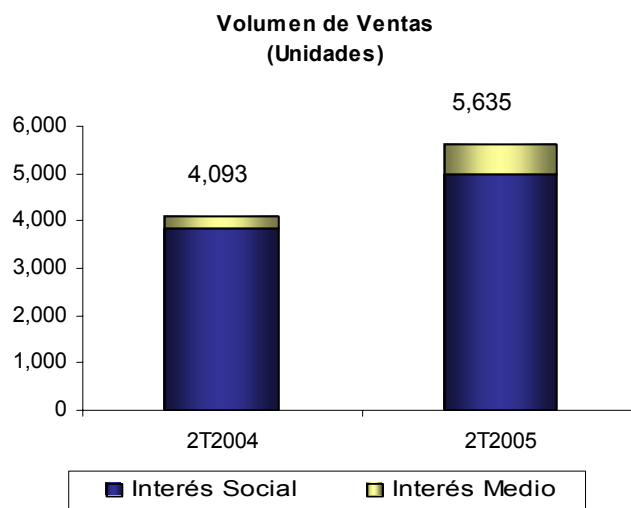
(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2005)

	Tres meses concluidos el 30 de junio,	
	2005	2004
Utilidad neta	219,591	79,991
Depreciación	13,210	1,590
Otros gastos	-	-
Resultado integral de financiamiento	28,215	27,949
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	95,486	174,609
Interés minoritario	-2,324	-264
UAFIDA	354,178	283,875

## Resultados de operación

Al 30 de junio de 2005, Homex tenía operaciones en 25 ciudades localizadas en 17 estados de la República Mexicana.

**El volumen de ventas** para el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2005 sumó 5,636 viviendas, un incremento de 37.7% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este aumento se debió principalmente al incremento de 28.9% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, de 3,861 en el segundo trimestre del 2004 a 4,975 en el segundo trimestre de este año. El volumen de vivienda media contribuyó significativamente, alcanzando un total de 661 viviendas en el trimestre, lo cual representa un incremento de 184.9% con relación a las 232 viviendas vendidas en el mismo periodo del año anterior. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2005, las unidades vendidas fueron de 10,536, un incremento de 30.3% con respecto del mismo periodo del año anterior.



**El precio promedio** total de ventas creció 8.5% a \$279 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 aumentó 9.0%, a \$241 mil en el segundo trimestre del 2005, de \$221 mil durante el mismo periodo del año anterior. Este incremento se debió principalmente a un aumento general en el precio promedio de los productos, una mejor mezcla de productos, así como a un índice de inflación de 4.2% en el periodo de doce meses que concluyó el 30 de junio de 2005.

El precio promedio de venta para la vivienda media en el segundo trimestre del 2005 fue de \$568 mil, marginalmente superior al promedio del trimestre anterior, y refleja el enfoque de la Compañía en el rango inferior de la vivienda media, donde se encuentra la mayor disponibilidad de productos hipotecarios para nuestros clientes. El precio promedio de la vivienda media fue 34.1% menor, comparado con el segundo trimestre de 2004, como resultado de la inclusión de vivienda de precio más alto en la mezcla de ventas durante 2004. La Compañía espera que el precio de venta promedio 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 segundo trimestre de 2005, y continuó con su programa permanente de capacitación para su fuerza de ventas. Al contar con una amplia gama de posibilidades hipotecarias, Homex puede asegurar financiamiento para sus clientes con mayor rapidez y en mejores condiciones. Al 30 de junio 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), las cinco Sofoles más grandes y tres instituciones de banca múltiple para sus clientes de vivienda media. Homex también aumentó a 208 el número de viviendas vendidas mediante el 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	2T 2005	% del total	2T 2004	% del total
SHF y bancos	1,811	32.1%	2,756	67.3%
INFONAVIT	3,596	63.8%	1,198	29.3%
FOVISSSTE	229	4.1%	139	3.4%
<b>Total</b>	<b>5,636</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,093</b>	<b>100.0%</b>

Durante el segundo trimestre de 2005, la Compañía se enfocó en la venta de viviendas de interés social a través del INFONAVIT, lo cual representó 63.8% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex durante el trimestre, comparado con 29.3% en el segundo trimestre de 2004. El 15 de julio de 2005, INFONAVIT completo exitosamente su primera bursatilización de cartera hipotecaria en este año, en una operación por aproximadamente \$1,163 millones, lo que representa un paso importante en el logro de las metas del fondo de otorgar aproximadamente 375,000 hipotecas en 2005. Al inicio del segundo trimestre de 2005, INFONAVIT concluyó la implementación completa de su nuevo sistema de pago OCI, el cual está basado en avanzadas plataformas de tecnología de información. Homex cree que este sistema mejorado de pago también contribuirá al logro de los objetivos de INFONAVIT en 2005. Homex continuará buscando los productos más convenientes, rápidos y eficientes que satisfagan las necesidades de sus clientes, tanto en los segmentos de vivienda de interés social como de vivienda media.

Durante el segundo trimestre de 2005, FOVISSSTE, el fondo de vivienda de los trabajadores del estado, inició el proceso interno de subasta de hipotecas entre sus derechohabientes. Homex cree que está bien posicionada para aprovechar el significativo incremento esperado en el número de hipotecas otorgadas por FOVISSSTE en la segunda mitad de 2005.

Adicionalmente a las mejoras en INFONAVIT y las renovadas expectativas en FOVISSSTE, Homex ha experimentado una mayor participación de la banca comercial en el mercado hipotecario. Una mayor competencia, y una ola de atractivos productos hipotecarios están beneficiando a los clientes de Homex e incrementando las opciones y posibilidades de sus esfuerzos de mercadeo, lo que a su vez contribuye a generar confianza en el equipo directivo del cumplimiento de los objetivos para 2005 planteados a principios del año de 27,000 hogares vendidos en 2005.

**Nuevos desarrollos de vivienda:** Durante el segundo 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.

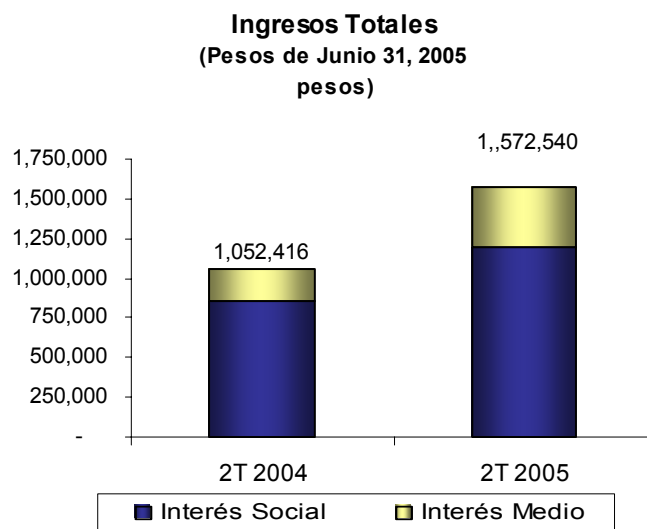
Durante el segundo trimestre de 2005, Homex inició un desarrollo de vivienda de interés social y otro de vivienda media en la ciudad de Los Cabos, en el estado de Baja California. El proyecto de vivienda de interés social en Los Cabos constará de aproximadamente 1,200 hogares en la primera etapa, y el de vivienda media de aproximadamente 320 hogares también en la primera etapa. Durante el trimestre, Homex continuó fortaleciendo su presencia en el sureste de México, iniciando nuevos desarrollos de vivienda media y de interés social en ciudades como Veracruz, Xalapa, Acapulco y Oaxaca. Homex cree que esta región desatendida tiene un atractivo potencial de crecimiento continuo en los años por venir.

En el segundo trimestre de 2005, la Compañía decidió cerrar una de sus oficinas más pequeñas en la ciudad de Guasave, Sinaloa, debido a que la demanda de vivienda en este punto ya no resulta atractiva para sostener su presencia. 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 49.4% en el segundo trimestre del 2005 a \$1,572 millones, de \$1,052 millones en el mismo periodo de 2004. El incremento se debió principalmente a un aumento de 37.7% en el número de casas vendidas, particularmente, en el segmento de vivienda 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 23.9% en el segundo trimestre de 2005, frente a 19.0% en el mismo periodo del año anterior. Adicionalmente, la planta de concreto y bloque de concreto aprovechó diversas oportunidades para vender la capacidad excedente durante el trimestre, lo cual dio como resultado 86.5 millones de otros ingresos.

Durante la primera mitad del 2005, los ingresos se incrementaron 41.3% a \$2,863 millones de \$2,027 millones en el mismo periodo de 2004.



**La utilidad bruta** aumento 43.9% a \$480 millones en el segundo trimestre del 2005, de \$334 millones en el mismo trimestre del 2004. Homex generó un margen bruto de 30.5% en el segundo trimestre de 2005. Los costos, como porcentaje de los ingresos, aumentaron 69.5%, en relación con 68.3% en el mismo trimestre del año anterior, ya que la Compañía aumentó su participación en el mercado de vivienda media. En términos absolutos, los costos aumentaron 52.0%, a \$1,092 millones en el segundo trimestre de 2005, de \$719 millones en el mismo trimestre de 2004, como resultado del incremento en el volumen de ventas. La utilidad bruta en la primera mitad de 2005 se incremento 40.7% a \$890 millones de \$623 millones en el mismo periodo de 2004.

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje de ingresos se incrementaron a 9.8% en el segundo trimestre del 2005, comparados con 8.8% en el segundo trimestre del 2004. La Compañía tuvo gastos de comercialización y fijos adicionales derivados de los siete nuevas sucursales que inauguró durante el año terminado el 30 de junio de 2005 y que no han alcanzado a su óptimo nivel ventas (Veracruz, Xalapa, Oaxaca, San Antonio, Pachuca, Tuxtpec y Los Cabos), además de la estacionalidad característica en la industria. Los gastos de administración y ventas aumentaron a \$154 millones en el segundo trimestre de 2005, de \$93 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, el aumento en gastos de capacitación para los gerentes de sucursales y a mayores gastos relacionados con el cumplimiento de la legislación sobre valores, tanto en México como en Estados Unidos. Los gastos de administración y venta de la primera mitad de 2005 como porcentaje de los ingresos se incrementó a 9.6% comparado con 8.7% en el mismo periodo de 2004.

**La utilidad de operación** aumentó 35.5% a \$325 millones en el segundo trimestre del 2005, comparada con \$240 millones en el mismo trimestre del 2004. La utilidad de operación como porcentaje de las ventas disminuyó de 22.8% en el segundo trimestre de 2004 a 20.6% en el mismo trimestre de 2005.

El renglón de **otros ingresos** se redujo 61.8%, de \$42.7 millones a \$16.3 millones en el segundo trimestre de 2005, principalmente por una disminución en la devolución del IVA durante el periodo. La mayor devolución de IVA registrada en el segundo trimestre de 2004 fue el resultado de devoluciones acumuladas, frente a una devolución de menos de un año correspondiente al ejercicio de 2004. Otros ingresos en la primera mitad del año decreció 62.6% de \$45 millones a \$17 millones derivado también de mayores recuperaciones de IVA en 2004.

**El costo integral de financiamiento** permaneció relativamente estable en \$28 millones durante el segundo trimestre del 2005, comparado con el mismo trimestre del 2004. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 1.8%, comparado con 2.7% en el mismo trimestre de 2004. El gasto de interés neto aumentó 59.3% a \$44 millones en el segundo trimestre del 2005, de \$26 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). Durante la primera mitad del año 2005, el costo integral de financiamiento se incrementó 22.6% a \$70 millones de \$57 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento decreció a 2.5% en la primera mitad de 2005 de 2.8% en el mismo periodo de 2004.

**Impuestos:** El gasto por concepto de impuesto sobre la renta se redujo de \$175 millones en el segundo trimestre de 2004 a \$95 millones para el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuestos para el segundo trimestre de 2005 fue de 30.5%. La razón principal del menor gasto por concepto de impuestos fue el cambio en la ley tributaria a principios de 2005, cuando la tasa se redujo 400 puntos base, a 30%, en comparación con el periodo anterior. Además, la Compañía utilizó una amortización de pérdidas fiscales significativamente mayor durante el segundo trimestre de 2005, de \$1,572 millones, comparado con \$771 millones en el mismo periodo de 2004. El gasto por impuesto sobre la renta se redujo de \$237 millones en la primera mitad de 2004 a \$176 millones en el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuesto para los seis primeros meses de 2005 fue de 31.3%.

**La utilidad neta** en el segundo trimestre de 2005 registró \$220 millones, lo que representa un incremento de 174.5% sobre los \$80 millones reportados en el mismo periodo de 2004. El incremento en utilidad neta se derivó principalmente de un menor gasto por impuestos sobre la renta y un aumento en la utilidad de operación. La utilidad por acción para este periodo fue de \$0.7 (US\$0.4 por ADS), comparado con \$0.3 en el segundo trimestre de 2004 (o US\$0.2 por ADS). La utilidad neta en los primeros seis meses de 2005 registró \$391 millones, lo que representa un incremento de 89.6% sobre los \$206 millones reportados en el mismo periodo de 2004. El incremento en utilidad neta en el semestre se derivó principalmente por un menor gasto por impuestos sobre la renta y un aumento en la utilidad de operación. La utilidad por acción en el primer semestre de 2005 fue de \$1.2 (US\$0.7 por ADS), comparado con \$0.8 en el segundo trimestre de 2004 (o US\$0.4 por ADS).

**La UAFIDA** para el segundo trimestre del 2005 se elevó a \$354 millones, un incremento de 24.8% en relación con los \$284 millones registrados en el segundo trimestre de 2004. El margen de UAFIDA en el segundo trimestre del 2005 fue de 22.5%, comparado con 27.0% en el segundo 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. La UAFIDA para la primera mitad del 2005 se elevó a \$659 millones, un incremento de 30.9% en relación con los \$503 millones registrados en el mismo periodo de 2004. El margen de UAFIDA en los primeros seis meses de 2005 fue de 23.0%, comparado con 24.8% en el mismo periodo de 2004. La UAFIDA en la primera mitad de 2004 incluyó un mayor monto en el rubro de otros ingresos derivado de una mayor recuperación de IVA en el periodo.

La Compañía ajusta su UAFIDA excluyendo el efecto de otros ingresos. El renglón de otros ingresos puede verse significativamente afectado de un trimestre a otro por acontecimientos de una sola ocasión, tales como la devolución de IVA en algunos trimestres. Homex considera que es conveniente excluir otros ingresos para calcular la UAFIDA ajustada, ya que causa variaciones que no se relacionan con el desempeño operativo.

La UAFIDA ajustada aumentó 40.1% en el segundo trimestre de 2005, a \$338 millones, comparado con \$241 millones en el mismo periodo de 2004. La UAFIDA ajustada como porcentaje de ingresos se redujo a 21.5% en el segundo trimestre de 2005, de 22.8% en el segundo trimestre de 2004. La UAFIDA ajustada en el primer semestre de 2005 aumentó 40.0% a \$642 millones, comparado con \$459 millones en el mismo periodo de 2004. La UAFIDA ajustada como porcentaje de ingresos se mantuvo relativamente estable en 22.4% en el primer semestre de 2005 comparado con 22.6% en el mismo periodo de 2004.

**Reserva territorial** Al 30 de junio de 2005, la reserva territorial de Homex rebasó los 13.0 millones de metros cuadrados. La Compañía invirtió aproximadamente \$284 millones para comprar terrenos adicionales durante este trimestre, con efectivo generado internamente, deuda bancaria y efectivo disponible. La Compañía considera que sus reservas territoriales tienen una capacidad agregada de aproximadamente 57 mil viviendas de interés social y 8 mil viviendas de interés medio. De acuerdo con sus políticas sobre reserva territorial, Homex cuenta con suficientes reservas para construir el equivalente a 2.4 años de ventas anticipadas, al índice de crecimiento esperado, y 3.1 años de ventas, de acuerdo con el nivel de ventas actual.

**Liquidez:** La Compañía inició esfuerzos por implementar una estrategia de Capital de sustituir la deuda de corto plazo y potencialmente más cara por deuda de largo plazo con términos más atractivos aprovechando las mejores condiciones de mercado y anticipando el periodo de elecciones presidenciales en México de 2006. A finales del segundo trimestre de 2005, Homex contactó a varias instituciones financieras internacionales para obtener asesoría y eventualmente ofertas de una variedad de productos financieros. La Compañía está en el proceso de evaluar las diferentes opciones. Homex financió sus necesidades de efectivo para el segundo 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 segundo trimestre de 2005, la Compañía ejerció aproximadamente \$390 millones en deuda nueva, y pagó aproximadamente \$346 millones. A finales del trimestre, la Compañía tenía una deuda neta de \$759 millones, comparada con una deuda neta de \$770 millones a finales del segundo trimestre de 2004. Al 30 de junio de 2005, Homex tenía una deuda vigente de \$867 millones como parte de sus programas de papel comercial. La deuda neta a UAFIDA de Homex era de 0.53 veces al final del segundo trimestre de 2005, comparada con 1.5 veces en el segundo trimestre del 2004.

**Cuentas por cobrar:** El número de días para las cuentas por cobrar se mantuvo prácticamente sin cambios en 191 días al 30 de junio de 2005, en relación con 190 días durante el mismo periodo de 2004, evidenciando la habilidad de la Compañía para incrementar sus ingresos y a su vez mejorar su cobranza considerando también el mayor número de unidades de vivienda media vendidas en el periodo, así como la estacionalidad de la industria.

**La adquisición de Casas Beta:** La operación por medio de la cual Homex adquirió Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. (Beta) concluyó el 1 de julio de 2005, tal como se había previsto. Para realizar esta operación, valuada en \$2,040 millones (US\$188.9 millones), Homex adquirió 53.0% del capital social de Beta por \$1,063 millones (US\$98.4 millones) en efectivo, financiado a través de un crédito sin garantía con un banco comercial internacional, y 47.0% por 22.0 millones de nuestras acciones comunes valuadas en \$977.6 millones (US\$90.5 millones).

El señor Carlos Romano, anteriormente accionista mayoritario de Beta, fue nombrado el décimo miembro del Consejo de Administración durante la asamblea de accionistas realizada el 30 de junio de 2005.

El señor Ramón Lafarga, Director de Administración de Homex, fue oficialmente nombrado líder del proceso de integración el 1 de julio de 2005. La Compañía espera que la integración de Beta en Homex sea completada a finales de 2005. Homex es actualmente uno de los principales desarrolladores de vivienda en México en los cuatro principales mercados de la República: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. La Compañía considera que la entidad combinada nos convierte en el mayor desarrollador del país, en términos de utilidad de operación y utilidad neta.



## Eventos relevantes

**Cambios en la Administración, Cleofas Hinojosa se retira.** Homex anunció que el Sr. Roberto Carrillo, antiguamente Director de Finanzas de Casas Beta, ha sido nombrado como Director de Finanzas Interino de Homex, nombramiento efectivo el 21 de julio de 2005. El Sr. Carrillo sustituirá temporalmente al Sr. Cleofas Hinojosa, quien se retira después de tres años colaborando en Homex.

“Cleofas ha sido una gran aportación para Homex,” comentó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “El ha sido fundamental en la transformación de Homex a una empresa desarrolladora de vivienda líder, construyendo una sólida base financiera para la Compañía. Cleofas contribuyó en el posicionamiento de Homex para su Oferta Pública Inicial el año pasado, y desde entonces ha guiado las finanzas de la Compañía y cumplido con los requisitos demandantes que conlleva el estar listado en la Bolsa Mexicana de Valores y New York Stock Exchange. Cleofas deja atrás un sólido equipo financiero y amablemente a aceptado ayudar con el proceso de transición. Sé que hablo en nombre de toda la familia Homex deseándole a Cleofas lo mejor en su retiro.”

“El Comité de Gobierno Corporativo del Consejo de Administración de Homex me ayudará en la tarea de buscar activamente un sustituto permanente de Cleofas. Estoy complacido de la decisión de Roberto Carrillo de aceptar la posición interina. Roberto fue Director de Finanzas de Casas Beta y cuenta con amplia experiencia financiera en el sector de la vivienda en México,” concluyó el Sr. de Nicolás.

**Homex firmó un acuerdo innovador con HSBC:** El 5 de julio de 2005, Homex firmó un acuerdo con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC México) para proporcionar a los clientes de Homex una opción innovadora de financiamiento hipotecario, combinando dos líneas de crédito, una para el pago inicial y otra para el pago de la hipoteca. HSBC México y Homex consideran este acuerdo como el primero de su tipo. Los clientes de Homex se beneficiarán de la nueva estructura financiera por medio de la cual obtendrán en primera instancia un crédito colateralizado de HSBC México para el pago inicial de su hogar. Una vez que se pague el primer préstamo, HSBC México otorgará un segundo crédito para la hipoteca. Este acuerdo beneficia a los clientes de Homex que hayan concluido el proceso de preaprobación de HSBC México, al darles la oportunidad de adquirir una vivienda con mayor rapidez, haciendo el pago inicial por medio de un crédito especial y no depender de sus ahorros. Al mismo tiempo, HSBC México obtiene un canal de distribución nacional adicional para sus productos hipotecarios y acceso a un creciente portafolio de clientes por medio de su asociación con Homex.

**Homex celebró el primer aniversario en la NYSE:** El 29 de junio de 2005, y después de un año de haber cotizado exitosamente en la NYSE, Homex celebró su primer aniversario como participante de la bolsa más importante del mundo junto con los miembros del consejo de administración, inversionistas, representantes de los medios y grupo directivo de Beta. En honor de la ocasión, Eustaquio de Nicolás, presidente del consejo y Gerardo de Nicolás, director general de la empresa, tocaron la campana de cierre en Wall Street.

**Representaciones de Homex:** El 17 de mayo de 2005, el Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores celebró una asamblea para elegir al nuevo consejo de administración para el año próximo. Durante la asamblea, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, director general de Homex, fue elegido presidente de dicho comité para el periodo 2005-2006.

El Comité de Emisoras, reconocido por el Consejo de Administración de la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Bancaria y de Valores de México, tiene como objetivo representar a las compañías emisoras en todos los aspectos relacionados con su participación en el mercado accionario de México.

El 20 de mayo de 2005, la Asociación Mexicana de Relaciones con Inversionistas celebró una asamblea para elegir el nuevo consejo de administración para el año próximo. Durante la asamblea, Carlos Moctezuma, director de relaciones con inversionistas de Homex, fue designado presidente para el periodo 2005-2006. Esta asociación, reconocida por la Bolsa Mexicana de Valores y la Comisión Bancaria y de Valores, tiene como objetivo promover un nivel más alto de gobierno corporativo, la especialización de los profesionales de las relaciones con inversionistas y la implementación de un código de ética entre las empresas mexicanas.

\* \* \* \* \*

## **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](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 periodo de tres y seis meses concluidos el 30 de junio del 2005 y 2004, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 30 de junio de 2005 y 2004.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**  
**COMPARACIÓN DEL 30 DE JUNIO DE 2005 CON EL 30 DE JUNIO DE 2004**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	Jun-05		Jun-04		Cambio 05 /04
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	\$405,855	5.3%	123,226	2.8%	229.4%
Cuentas por cobrar	3,874,110	50.5%	2,607,921	58.8%	48.6%
Inventarios	3,028,918	39.4%	1,508,377	34.0%	100.8%
Otros activos circulantes	83,560	1.1%	74,269	1.7%	12.5%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>7,392,443</b>	<b>96.3%</b>	<b>4,313,792</b>	<b>97.2%</b>	<b>71.4%</b>
Propiedad y equipo – Neto	261,218	3.4%	77,720	1.8%	236.1%
Otros activos	24,617	0.3%	46,229	1.0%	-46.7%
<b>TOTAL</b>	<b>\$7,678,278</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$4,437,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>73.0%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	1,117,349	14.6%	893,749	20.1%	25.0%
Cuentas por pagar	1,247,785	16.3%	1,221,584	27.5%	2.1%
Adelanto de clientes	99,808	1.3%	35,652	0.8%	179.9%
Otros pasivos e impuestos por pagar	143,824	1.9%	121,223	2.7%	18.6%
Impuesto sobre la renta	7,414	0.1%	2,773	0.1%	167.4%
Participación de los trabajadores en las utilidades	1197	0.0%	617	0.0%	93.9%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>2,617,377</b>		<b>2,275,598</b>		
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	47,167				
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	811,847	10.6%	584,206	13.2%	39.0%
<b>Total del pasivo</b>	<b>3,476,391</b>	<b>45.3%</b>	<b>2,859,804</b>	<b>64.4%</b>	<b>21.6%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	219,399	2.9%	175,272	3.9%	25.2%
Capital adicional pagado	2,252,018	29.3%	589,002	13.3%	282.3%
Utilidades retenidas	1,514,347	19.7%	605,105	13.6%	150.3%
Exceso en la actualización del capital contable	313,950	4.1%	313,950	7.1%	0.0%
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(142,941)	-1.9%	(142,941)	-3.2%	0.0%
<b>Capital contable mayoritario</b>	<b>4,156,773</b>	<b>54.1%</b>	<b>1,540,388</b>	<b>34.7%</b>	<b>169.9%</b>
Interés minoritario	45,114	0.6%	37,549	0.8%	20.1%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>4,201,887</b>	<b>54.7%</b>	<b>1,577,937</b>	<b>35.6%</b>	<b>166.3%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>7,678,278</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,437,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>73.0%</b>

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

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2T05		2T04		Cambio 2T05 /2T04
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$1,110,671	70.6%	844,672	80.3%	31.5%
Ingresos Vivienda Media	375,397	23.9%	200,007	0.0%	87.7%
Otros Ingresos	86,472	5.5%	7,738	0.7%	1017.6%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,572,540</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,052,416</b>	<b>100.0%</b>	<b>49.4%</b>
<b>COSTOS</b>	<b>1,092,252</b>	<b>69.5%</b>	<b>718,542</b>	<b>68.3%</b>	<b>52.0%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>480,288</b>	<b>30.5%</b>	<b>333,874</b>	<b>31.7%</b>	<b>43.9%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA</b>	<b>153,661</b>	<b>9.8%</b>	<b>92,741</b>	<b>8.8%</b>	<b>65.7%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN ANTES DE DEPRECIACION</b>	<b>326,627</b>	<b>20.8%</b>	<b>241,133</b>	<b>22.9%</b>	<b>35.5%</b>
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN</b>	<b>1,997</b>	<b>0.1%</b>	<b>1,590</b>	<b>0.2%</b>	<b>25.6%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>324,630</b>	<b>20.6%</b>	<b>239,543</b>	<b>22.8%</b>	<b>35.5%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS</b>	<b>-16,338</b>	<b>-1.0%</b>	<b>-42,742</b>	<b>-4.1%</b>	<b>-61.8%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	55,572	3.5%	32,279	3.1%	72.2%
Ingresos por intereses	-11,662		-4,708		147.7%
Fluctuación cambiaria	-3,451	-0.2%	-24	0.0%	-
Pérdida por posición monetaria	- 12,244	-0.8%	402	0.0%	-
	<b>28,215</b>	<b>1.8%</b>	<b>27,949</b>	<b>2.7%</b>	<b>1.0%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>312,753</b>	<b>19.9%</b>	<b>254,336</b>	<b>24.2%</b>	<b>23.0%</b>
<b>GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>95,486</b>	<b>6.1%</b>	<b>174,609</b>	<b>16.6%</b>	<b>-45.3%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>217,267</b>	<b>13.8%</b>	<b>79,727</b>	<b>7.6%</b>	<b>172.5%</b>
<b>INTERÉS MAYORITARIO</b>					
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>- 2,324</b>	<b>-0.1%</b>	<b>-264</b>	<b>0.0%</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>219,591</b>	<b>14.0%</b>	<b>79,991</b>	<b>7.6%</b>	<b>174.5%</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>354,178</b>	<b>22.5%</b>	<b>283,875</b>	<b>27.0%</b>	<b>24.8%</b>
<b>UAFIDA AJUSTADA<sup>2</sup></b>	<b>337,840</b>	<b>21.5%</b>	<b>241,133</b>	<b>22.9%</b>	<b>40.1%</b>

<sup>2</sup> UAFIDA ajustada se define como UAFIDA menos otros ingresos. Véase Resultados Financieros – UAFIDA

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

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2005)

	2005 Acum.		2004 Acum.		Cambio 2005 /2004
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$2,071,654	72.4%	1,709,874	84.4%	21.2%
Ingresos Vivienda Media	\$689,428	24.1%	307,872	0.0%	123.9%
Otros Ingresos	\$102,069	3.6%	9,086	0.4%	1023.4%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2,863,151</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,026,832</b>	<b>100.0%</b>	<b>41.3%</b>
<b>COSTOS</b>	<b>1,972,847</b>	<b>68.9%</b>	<b>1,394,165</b>	<b>68.8%</b>	<b>41.5%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>890,304</b>	<b>31.1%</b>	<b>632,667</b>	<b>31.2%</b>	<b>40.7%</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA</b>	<b>274,061</b>	<b>9.6%</b>	<b>176,736</b>	<b>8.7%</b>	<b>55.1%</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>616,243</b>	<b>21.5%</b>	<b>455,931</b>	<b>22.5%</b>	<b>35.2%</b>
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS</b>	<b>(16,618)</b>	<b>-0.6%</b>	<b>-44,488</b>	<b>-2.2%</b>	<b>-62.6%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	95,730	3.3%	54,268	2.7%	76.4%
Ingresos por intereses	-22,820	-0.8%	-9,727	-0.5%	134.6%
Fluctuación cambiaria	-5,863	-0.2%	-14	0.0%	-
Pérdida por posición monetaria	3,333	0.1%	12,878	0.6%	-74.1%
	<b>70,380</b>	<b>2.5%</b>	<b>57,405</b>	<b>2.8%</b>	<b>22.6%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>562,481</b>	<b>19.6%</b>	<b>443,013</b>	<b>21.9%</b>	<b>27.0%</b>
<b>GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>176,057</b>	<b>6.1%</b>	<b>237,394</b>	<b>11.7%</b>	<b>-25.8%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>386,424</b>	<b>13.5%</b>	<b>205,619</b>	<b>10.1%</b>	<b>87.9%</b>
<b>INTERES MAYORITARIO</b>		<b>0.0%</b>	<b>206,175</b>	<b>10.2%</b>	
<b>INTERES MINORITARIO</b>	<b>(4,431)</b>	<b>-0.2%</b>	<b>-556</b>	<b>0.0%</b>	<b>-</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>390,855</b>	<b>13.7%</b>	<b>206,175</b>	<b>10.2%</b>	<b>89.6%</b>
<b>UTILIDAD ACCIÓN</b>	<b>1.24</b>		<b>0.82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>UAFIDA</b>	<b>658,956</b>	<b>23.0%</b>	<b>503,447</b>	<b>24.8%</b>	<b>30.9%</b>
<b>UAFIDA AJUSTADA</b>	<b>642,338</b>	<b>22.4%</b>	<b>458,960</b>	<b>22.6%</b>	<b>40.0%</b>