



Resultados del Tercer  
Trimestre de 2004



VIVE TU PATRIMONIO



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 Tercer Trimestre 2004

### Homex Reporta Continuo Crecimiento de Doble Dígito en Unidades de Vivienda, Ventas y Utilidad de Operación

Culiacán México, 19 de Octubre de 2004 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del tercer trimestre que terminó el 30 de Septiembre de 2004<sup>1</sup>.

#### Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 61% en el tercer trimestre del 2004 a \$1,362 millones de pesos de \$844 millones en el tercer trimestre del 2003
- Las unidades de vivienda vendidas durante el tercer trimestre del 2004 sumaron 5,505, un incremento de 41% sobre el mismo periodo del año pasado
- La utilidad de operación creció 63% en el tercer trimestre de 2004 a \$311 millones de pesos de \$191 millones de pesos en el tercer trimestre de 2003; el margen operativo fue de 22.8% y 22.6% en el tercer trimestre de 2004 y 2003, respectivamente
- Homex inicio un nuevo desarrollo de vivienda media en Guadalajara, y nuevos desarrollos de vivienda social en Xalapa Veracruz, Tuxtepec Oaxaca y Calimaya Estado de México
- Homex inició con éxito el programa de seguro para la vivienda “con Homex, Seguro” para sus clientes

“El continuo y fuerte crecimiento de Homex en el trimestre es el resultado de la exitosa identificación de clientes potenciales y del asistirlos durante todo el proceso de compra de una casa, así como de nuestro esfuerzo por incrementar la presencia geográfica de la Compañía.” comento Gerardo de Nicolas, Director General de Homex.

“Abrimos oficinas de venta en dos nuevas ciudades llegando a un total de 25,” continuó el señor de Nicolás. “Complementando el programa existente de entrenamiento de nuestros directores de sucursal, Homex implementó un programa de entrenamiento para la fuerza de ventas con el fin de que se familiarize con la creciente diversidad de productos de financiamiento hipotecario. Esto nos ha permitido diversificar nuestro negocio, a travez de todas las varias fuentes de hipotecas y así continuar proveyendo hogares a un creciente numero de clientes.”

<sup>1</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 30 de septiembre de 2004 de acuerdo a los principios contables generalmente aceptados en México (PCGA). El símbolo “\$” se refieren a pesos mexicanos.

Datos Operativos y Financieros Selectos (Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2004, a menos que se indique lo contrario)	3T04	3T03	% Camb.	Nueve Meses		
				2004	2003	% Camb.
Volumen (Viviendas)	5,505	3,892	41.4%	13,593	8,270	64.4%
Ingresos	\$ 1,361,535	\$ 844,286	61.3%	\$ 3,302,283	\$ 1,703,384	93.9%
Utilidad Bruta	\$ 425,459	\$ 257,153	65.4%	\$ 1,031,256	\$ 506,797	103.5%
Utilidad de Operación	\$ 310,801	\$ 190,647	63.0%	\$ 747,371	\$ 351,439	112.7%
Otros (gastos) ingresos	-\$ 2,113	\$ 19,788	-110.7%	\$ 40,486	\$ 76,548	-47.1%
Gasto de intereses neto	\$ 3,655	\$ 11,741	-68.9%	\$ 31,404	\$ 41,571	-24.5%
Utilidad Neta	\$ 251,429	\$ 125,939	99.6%	\$ 452,122	\$ 262,013	72.6%
UAFIDA <sup>2</sup> (a)	\$ 312,209	\$ 211,268	47.8%	\$ 792,163	\$ 430,490	84.0%
UAFIDA Ajustado <sup>3</sup>	\$ 312,209	\$ 191,480	63.1%	\$ 751,677	\$ 353,942	112.4%
Margen Bruto	31.2%	30.5%		31.2%	29.8%	
Margen Operativo	22.8%	22.6%		22.6%	20.6%	
Margen Neto	18.5%	14.9%		13.7%	15.4%	
Margen UAFIDA	22.9%	25.0%		24.0%	25.3%	
Margen UAFIDA Ajustado	22.9%	22.7%		22.8%	20.8%	
<b>Utilidad por acción</b>	<b>\$0.80</b>	<b>\$0.52</b>		<b>\$1.67</b>	<b>\$1.10</b>	
<b>Promedio ponderado de acciones (Millones)</b>	<b>313.9</b>	<b>242.8</b>		<b>271.4</b>	<b>239.1</b>	
<b>UAFIDA /Gasto de intereses neto</b>	<b>85.4</b>	<b>18.0</b>		<b>25.2</b>	<b>10.4</b>	
<b>Total Días de Cuentas por cobrar más Días de Inventarios</b>				<b>367</b>	<b>301</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 tercer trimestre de 2004 y 2003.

#### Reconciliación de la utilidad neta a UAFIDA derivada de información financiera en PCGA en México

(Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2004)	Tres meses terminados el	
	30 de septiembre, 2004	2003
Utilidad neta	251,429	125,939
Depreciación	1,408	833
Otros gastos	2,113	-
Resultado integral de financiamiento	22,113	22,246
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	23,888	62,250
Interés minoritario	11,258	-
UAFIDA	312,209	211,268

<sup>2</sup> Este comunicado de prensa contiene referencia al UAFIDA y provee los componentes del UAFIDA en el Estado de Resultados Consolidado. El UAFIDA es usado por la administración para comparaciones con otras compañías dentro de nuestra industria como una alternativa a las medidas de los PCGA y es usado por inversionistas y analistas en evaluación de desempeño. El UAFIDA debe ser considerado en complemento a, pero no como sustituto de otras medidas de desempeño financiero reportado de acuerdo a los PCGA en México. El UAFIDA, como es definido, podría no ser comparable a medidas de nombre similar reportadas por otras compañías.

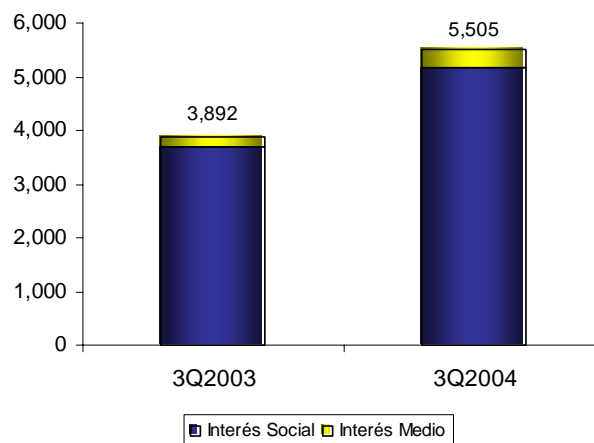
<sup>3</sup> UAFIDA Ajustado se define como UAFIDA menos otros ingresos atribuibles a recuperación de impuestos, ver Resultados Financieros - UAFIDA

## Resultados de Operación

Homex tiene operaciones en 25 ciudades localizadas en 17 estados al 30 de septiembre de este año.

**El Volumen de ventas** para el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2004 sumó 5,505 viviendas, un incremento de 41% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento fue causado principalmente por el 41% de incremento en el volumen de ventas de vivienda social, de 3,681 en el tercer trimestre del 2003 a 5,177 en el tercer trimestre de este año. El volumen de vivienda media también contribuyó, alcanzando 328 viviendas en el tercer trimestre del 2004, comparado con 211 viviendas el tercer trimestre del 2003.

**Volumen de Ventas  
(Unidades)**



En el tercer trimestre de 2004, Homex vendió vivienda de interés social en las ciudades de Tuxtepec, Calimaya, Tijuana, Acapulco y Monterrey, ciudades donde no teníamos operaciones durante el tercer trimestre del 2003. Durante el trimestre, la Compañía vendió vivienda de interés medio en las ciudades de Pachuca, Guadalajara, Culiacan, Metepec y Tuxtla. Como parte de las iniciativas de la Compañía de entrar más agresivamente a este segmento, Homex continua llegando a nuevas ciudades e iniciando nuevos desarrollos.

**El Precio promedio** para la vivienda de interés social creció 3% a \$211 mil en el tercer trimestre de 2004 de \$205 mil en el tercer trimestre del 2003. Este incremento resulto de ajustes inflacionarios de aproximadamente 4%, parcialmente compensados por una mayor proporción de vivienda económica en la mezcla de ventas. El precio promedio de venta para la vivienda de interés medio en el tercer trimestre del 2004 fue de \$826 mil, el cual está en línea con el promedio del trimestre anterior. El incremento en el precio promedio total de ventas reflejado en este trimestre es resultado de una mezcla de vivienda media con mayor precio. La Compañía espera que el precio promedio de venta de las viviendas de interés medio fluctúe en cada trimestre dependiendo de la mezcla de ventas.

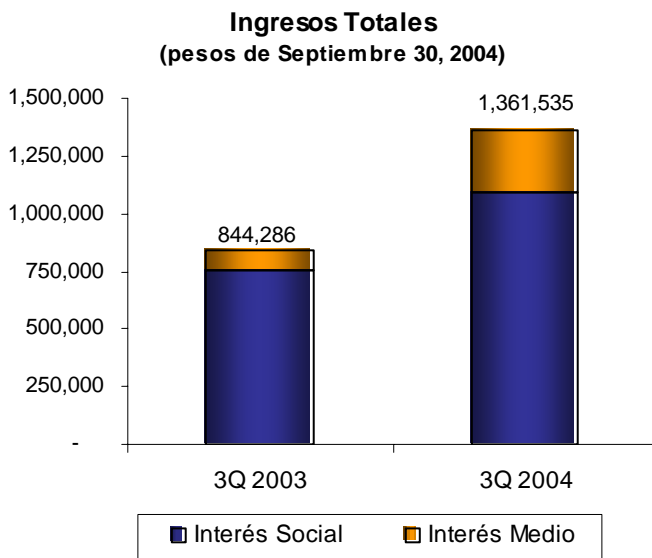
### Fuentes de Financiamiento de Hipoteca por Segmento

Número de hipotecas	Nueve meses							
	3T 2004		3T 2003		2004		2003	
Fuente de fnto.		% del Total		% del Total		% del Total		% del Total
SHF	3,424	62.2%	1,273	32.7%	8,727	64.2%	2,340	28.3%
INFONAVIT	1,613	29.3%	2,386	61.3%	4,323	31.8%	4,979	60.2%
FOVISSSTE	468	8.5%	234	6.0%	544	4.0%	951	11.5%
<b>Total</b>	<b>5,505</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,892</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,593</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,270</b>	<b>100.0%</b>

La Compañía continuó diversificando sus fuentes de financiamiento de hipotecas durante el tercer trimestre de 2004. Al 30 de septiembre de 2004, Homex aseguraba hipotecas para sus clientes a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), las cinco Sofoles más grandes y tres bancos comerciales para sus clientes de vivienda media. Homex vendió un creciente número de hogares a través del esquema de co-financiamiento por medio de INFONAVIT y uno de los bancos más grandes del país durante el mes de septiembre. El co-financiamiento representa una gran innovación para el mercado al incrementar el número de hipotecas que INFONAVIT puede otorgar mientras disminuye el riesgo para las instituciones financieras participantes.

**Nuevos desarrollos de vivienda:** Durante el tercer trimestre del 2004, Homex inició un desarrollo de vivienda media en Guadalajara, capital del estado de Jalisco, así como desarrollos de vivienda de interés social en Calimaya, en el Estado de México, Xalapa en el estado de Veracruz y Tuxtepec en el estado de Oaxaca. El desarrollo en Guadalajara constará de aproximadamente 480 viviendas de interés medio. El desarrollo de vivienda de interés social en Calimaya constará de aproximadamente 1,000 viviendas en la primera etapa; en Xalapa de aproximadamente 300 y en Tuxtepec de aproximadamente 200 viviendas en la primera etapa. Homex continúa con su estrategia de mantener su diversificación geográfica en ciudades medianas del país mientras que consolida también su presencia en las mayores áreas metropolitanas de México. Al final del trimestre, la Compañía tenía oficinas de ventas en 25 ciudades a lo largo de 17 estados.

## Resultados Financieros



**Los ingresos** se incrementaron 61% el tercer trimestre del 2004 a \$1,362 millones de \$844 millones en el mismo período en el 2003. El incremento es debido principalmente a un 41% de aumento en el número de casas vendidas y un incremento de 14% en el precio promedio de nuestras viviendas. 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. Las ventas de vivienda media se incrementaron 200% en comparación con el mismo periodo del 2003. Como porcentaje de ingresos totales, los ingresos de vivienda media representaron 20% en el tercer trimestre de 2004, comparado con 11% en el tercer trimestre de 2003.

**La utilidad bruta** aumento 65% a \$425 millones en el tercer trimestre del 2004 de \$257 millones en el mismo trimestre del 2003, representando una mejora en el margen bruto de 70 puntos base a 31% en el tercer trimestre del 2004. Los costos se incrementaron en 59% a \$936 millones en el tercer trimestre de 2004 de \$587 millones en el mismo trimestre de 2003, como resultado del incremento en el volumen de ventas.

**Los gastos de administración y ventas** como porcentaje de ingresos mejoraron con respecto al trimestre anterior alcanzando 8% en el tercer trimestre del 2004 mientras la Compañía continua con su campaña para reducir gastos. Homex considera que está en el camino de alcanzar su objetivo de 7.5% de GAYV como porcentaje de ingresos para el final del año 2004. Los gastos de administración y ventas crecieron 72% a \$113 millones en el tercer trimestre del 2004 de \$66 millones en el mismo trimestre del 2003. Este crecimiento se debe principalmente a un aumento en el monto agregado de las comisiones por ventas como resultado del crecimiento en el número de viviendas vendidas y al aumento del número de personal administrativo requerido para apoyar las crecientes operaciones de la Compañía.

**La utilidad de operación** aumentó al 63% a \$311 millones en el tercer trimestre del 2004 comparado a \$191 millones en el mismo trimestre del 2003. La utilidad de operación como porcentaje de las ventas aumentó ligeramente de 22.6% en el tercer trimestre del 2003 al 22.8% en el mismo trimestre del 2004.

**Otros gastos** representaron \$2 millones en el tercer trimestre de 2004 comparado con otros ingresos de \$20 millones en el tercer trimestre del 2003. La diferencia resulta de la recuperación de IVA durante el tercer trimestre del 2003 relacionada con recuperaciones de impuestos acumuladas de años anteriores. Todas estas recuperaciones acumuladas de impuestos se registraron en el segundo y tercer trimestre de 2003, sin repercusiones en 2004.

**El costo integral de financiamiento** se mantuvo estable en \$22 millones el tercer trimestre del 2004 comparado con el mismo trimestre del 2003. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento disminuyó de 2.6% en el tercer trimestre del 2003 a 1.6% en el mismo trimestre del 2004. El gasto de interés neto disminuyó 69% de \$12 millones en el tercer trimestre del 2003 a \$4 millones en el mismo trimestre del 2004. Este decremento del gasto de interés neto se debió al significativo incremento en intereses ganados durante el tercer trimestre de 2004, derivado de la posición de efectivo de la Compañía después de la oferta pública de acciones, así como a la reducción de deuda.

**Impuestos:** El gasto por concepto de impuesto sobre la renta disminuyó de forma importante de \$62 millones en el tercer trimestre del 2003 a \$24 millones en el mismo periodo de 2004. En el tercer trimestre de 2004 utilizamos mayores pérdidas operativas acumuladas en periodos anteriores para compensar el ingreso gravable.

**La utilidad neta** se duplicó a \$251 millones en el tercer trimestre del 2004 de \$126 millones en el mismo trimestre del 2003, principalmente como resultado de (i) un incremento en la utilidad de operación, y (ii) una reducción en impuestos diferidos no monetarios durante el tercer trimestre de 2004. La utilidad por acción de la Compañía en el tercer trimestre del 2004 fue de \$0.80 y por los nueve terminados en septiembre 30 de 2004, fue de \$1.67.

**El UAFIDA** para el tercer trimestre del 2004 fue de \$312 millones, un incremento de 48% de \$211 millones registrado en el tercer trimestre del 2003. El margen del UAFIDA en el tercer trimestre del 2004 fue 22.9%, comparado con 25.0% en el tercer trimestre del 2003. Durante el tercer trimestre de 2003, el UAFIDA incluyó la recuperación de IVA. El UAFIDA, que son las utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, es definido por Homex 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 Compañía ajusta su UAFIDA excluyendo el efecto de otros ingresos atribuibles a recuperaciones de impuestos. Otros ingresos, en una base trimestral, puede verse afectado significativamente por eventos extraordinarios, tales como recuperaciones de impuestos en ciertos trimestres. Homex considera que es apropiado excluir ingresos relacionados con recuperación de impuestos reflejados en otros ingresos del UAFIDA Ajustado puesto que causan variaciones que no se relacionan con el desempeño operativo ordinario.

El UAFIDA Ajustado se incrementó 63% en el tercer trimestre del 2004, a \$312 millones comparado con \$191 millones en el mismo período del 2003. El UAFIDA Ajustado como porcentaje de los ingresos se incrementó a 22.9% en el tercer trimestre del 2004, de 22.7% en el tercer trimestre del 2003.

**Reserva territorial:** Al 30 de septiembre de 2004, la reserva territorial de Homex alcanzó aproximadamente 11.6 millones de metros cuadrados. La Compañía invirtió aproximadamente \$289 millones en compras de tierra durante el trimestre. Homex considera que sus reservas territoriales tienen una capacidad agregada de aproximadamente 54,500 viviendas de interés social y 3,700 de interés medio. Un total de aproximadamente 2 millones de metros cuadrados de la reserva territorial de la Compañía representa tierra en proceso de escrituración.

La Compañía tenía una **posición de efectivo neta** de \$366 millones en el tercer trimestre del 2004 en contraste con una deuda neta de \$281 millones en el tercer trimestre del 2003. Al 30 de septiembre de 2004, Homex tenía \$365 millones en deuda representada por papel comercial. La deuda neta de Homex sobre el UAFIDA al 30 de septiembre de 2004 era negativa en 0.5x comparado con una cifra positiva de 0.8x en el tercer trimestre de 2003. Durante el tercer trimestre de 2004, la Compañía utilizó una parte de los fondos procedentes de la reciente oferta pública para pagar aproximadamente \$325 millones de deuda, representando una reducción de aproximadamente 40% de la deuda total registrada al 30 de septiembre de 2003.

**Liquidez:** La Compañía financió su necesidad de efectivo para el tercer trimestre del 2004, incluyendo adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda, y requerimientos del capital de trabajo, a través de la combinación de fondos procedentes de la reciente oferta pública, flujo de efectivo proveniente de sus operaciones y efectivo disponible. Homex invirtió aproximadamente \$289 millones en reservas territoriales en el tercer trimestre del 2004.

## Eventos Recientes

**Introducción del programa “con Homex, Seguro” con el apoyo de ABA Seguros:** El 27 de septiembre de 2004, Homex anunció que, como parte de la campaña “Vive tu Patrimonio” que la Compañía impulsa para fomentar el desarrollo integral de sus comunidades, lanzó el esquema de seguro para la vivienda construida por la Compañía, el programa “con Homex, Seguro”. Éste programa les da la oportunidad a los clientes de Homex, incluyendo los derechohabientes del INFONAVIT, de contar con un seguro que garantice la calidad de las viviendas adquiridas. El programa tiene un límite máximo de responsabilidad por vivienda, equivalente al valor de reposición de una vivienda nueva. “Con Homex, Seguro” es un producto integral y completo, proporcionando la cobertura de ABA Seguros por diez años contra daños estructurales que se pudieran generar por defectos de producción y por dos años contra daños en instalaciones y acabados incluidos en la vivienda. ABA Seguros es una empresa de GMAC Insurance y una de las más importantes aseguradoras mexicanas.

Homex capitalizará importantes beneficios derivados de la implementación de este esquema, incluyendo una simplificación del proceso de registro y verificación del INFONAVIT, lo que a consecuencia reduce el tiempo de respuesta de INFONAVIT para el otorgamiento de hipotecas a los clientes de Homex. Adicionalmente, disminuye los costos de la cuota única de registro para la Compañía.

**Responsabilidad social:** El 28 de julio de 2004, Homex celebró la entrega de certificados de secundaria para los trabajadores de la construcción auspiciados por la Compañía en Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco, así como la entrega de la vivienda número 9,000 del fraccionamiento Santa Fe en Guadalajara. La ceremonia fue presidida por el Presidente de la Republica Mexicana, el Lic. Vicente Fox Quezada.

El Presidente felicitó a la empresa por su programa “Secundaria Homex” que hace un año inició por medio del convenio con el Instituto Nacional de Educación para adultos (INEA). Durante el mes de septiembre de 2004, Homex abrió tres nuevas escuelas, incrementando el programa a 16 ciudades de 9 estados de la República durante el tercer trimestre de 2004. Al finalizar el tercer trimestre de 2004, más de 1,000 trabajadores de Homex recibían educación primaria y secundaria bajo este programa.

El 11 de agosto de 2004, el Programa Nacional de Vivienda Económica del INFONAVIT otorgó un reconocimiento a Homex por el impulso de vivienda económica en el Estado de Sinaloa. La Directora del programa resaltó la necesidad de desarrollar vivienda económica para trabajadores que perciben de uno a tres salarios mínimos, y exhortó a otros desarrolladores a unirse a Homex en su esfuerzo por crear alianzas y acuerdos con proveedores para promover este tipo de vivienda. Esta es la segunda ocasión en el año que INFONAVIT otorga este tipo de reconocimiento a Homex, siendo la primera en Mayo de 2004, por sus esfuerzos en el estado de Tamaulipas.

Homex es patrocinador oficial del Teleton 2004, y el evento de recaudación anual para ayudar a niños con discapacidad en México. La Fundación Teleton lanzará una campaña de esfuerzo nacional a finales de octubre con el objetivo de recaudar fondos y crear conciencia entre la sociedad culminando con un gran evento en diciembre. Teleton es un evento altamente reconocido que une a la sociedad, los medios y 23 empresas líderes, incluyendo a Homex, como patrocinadores. Homex espera que su participación resulte en mayor visibilidad para la empresa y ejemplifique el compromiso de Homex con el bienestar de las familias mexicanas.

El 19 de octubre del 2004, Nacional Financiera, hizo un reconocimiento a Homex por segunda ocasión en el año por su extraordinario desempeño y su eficiente manejo en el programa de cadenas productivas, principal producto de apoyo a las pequeñas y medianas empresas (PyMES) y empresas de primer orden en México, ocupando los primeros lugares en descuentos generados a nivel nacional desde el inicio de este programa.

\* \* \* \* \*



## Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. es una compañía verticalmente integrada, líder en el desarrollo de vivienda, enfocada a 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, basados 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). La discusión de 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 los períodos de tres meses y de nueve meses terminados el 30 de septiembre del 2004 y 2003, y el Balance General Consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 30 de septiembre de 2004 y 2003.



**DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**  
**COMPARACIÓN DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2004 CON EL 30 SEPTIEMBRE DE 2003**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2004)

	Sep-04		Sep-03		Cambio 04 /03
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	\$897,485	14.8%	109,975	4.7%	716.1%
Cuentas por cobrar	2,713,457	44.6%	1,436,447	60.8%	88.9%
Inventarios	2,097,991	34.5%	661,148	28.0%	217.3%
Otros activos circulantes	69,656	1.1%	52,355	2.2%	33.0%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>5,778,589</b>	<b>95.1%</b>	<b>2,259,925</b>	<b>95.7%</b>	<b>155.7%</b>
Propiedad y equipo – Neto	145,661	2.4%	23,515	1.0%	519.4%
Otros activos	153,517	2.5%	78,109	3.3%	96.5%
<b>TOTAL</b>	<b>\$6,077,767</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$2,361,549</b>	<b>100.0%</b>	<b>157.4%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	531,444	8.7%	391,346	16.6%	35.8%
Cuentas por pagar	1,409,330	23.2%	376,610	15.9%	274.2%
Adelanto de clientes	52,822	0.9%	24,807	1.1%	112.9%
Otros pasivos e impuestos por pagar	60,071	1.0%	37,083	1.6%	62.0%
Impuesto sobre la renta	23,521	0.4%	17,412	0.7%	35.1%
Participación de los trabajadores en las utilidades	617	0.0%	14	0.0%	4307.1%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>2,077,805</b>		<b>847,272</b>		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	578,752	9.5%	280,041	11.9%	106.7%
<b>Total del pasivo</b>	<b>2,656,557</b>	<b>43.7%</b>	<b>1,127,313</b>	<b>47.7%</b>	<b>135.7%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital Social	211,968	3.5%	169,029	7.2%	-
Prima en venta de acciones	2,158,906	35.5%	568,018	24.1%	-
Utilidades retenidas	837,223	13.8%	331,301	14.0%	152.7%
Exceso en la actualización del capital contable	303,378	5.0%	303,071	12.8%	-
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	-138,127	-2.3%	-137,988	-5.8%	-
<b>Capital contable mayoritario</b>	<b>3,373,348</b>	<b>55.5%</b>	<b>1,233,431</b>	<b>52.2%</b>	
47,862	0.8%		0.0%		
Interés minoritario			805.00		
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>3,421,210</b>	<b>56.3%</b>	<b>1,234,236</b>	<b>52.3%</b>	<b>177.2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,077,767</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,361,549</b>	<b>100.0%</b>	<b>157.4%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS  
COMPARACIÓN DEL TERCER TRIMESTRE 2004 CON EL TERCER TRIMESTRE 2003**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2004)

	3T04		3T03		Cambio 3T04 /3T03
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$1,078,943	79.2%	753,927	89.3%	43.1%
Ingresos Vivienda Media	270,945	19.9%	90,359	0.0%	199.9%
Otros Ingresos	11,647	0.9%	-	0.0%	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,361,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>844,286</b>	<b>100.0%</b>	<b>61.3%</b>
<b>COSTOS</b>	<b>936,076</b>	<b>68.8%</b>	<b>587,133</b>	<b>69.5%</b>	<b>59.4%</b>
UTILIDAD BRUTA	425,459	31.2%	257,153	30.5%	65.4%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	113,250	8.3%	65,673	7.8%	72.4%
DEPRECIACIÓN	1,408	0.1%	833	0.1%	69.0%
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>310,801</b>	<b>22.8%</b>	<b>190,647</b>	<b>22.6%</b>	<b>63.0%</b>
OTROS (GASTOS) INGRESOS	-2,113	-0.2%	19,788	2.3%	-
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	24,095	1.8%	16,570	2.0%	45.4%
Ingresos por intereses	-11,423		-702		-
Fluctuación cambiaria	-2,644	-0.2%	-65	0.0%	-
Pérdida por posición monetaria	12,085	0.9%	6,443	0.8%	87.6%
	<u>22,113</u>	<u>1.6%</u>	<u>22,246</u>	<u>2.6%</u>	<u>-0.6%</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>286,575</b>	<b>21.0%</b>	<b>188,189</b>	<b>22.3%</b>	<b>52.3%</b>
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	23,888	1.8%	62,250	7.4%	-61.6%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>262,687</b>	<b>19.3%</b>	<b>125,939</b>	<b>14.9%</b>	<b>108.6%</b>
INTERES MAYORITARIO					
INTERES MINORITARIO	11,258	0.8%	-	0.0%	-
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>251,429</b>	<b>18.5%</b>	<b>125,939</b>	<b>14.9%</b>	<b>99.6%</b>
UTILIDAD POR ACCIÓN	0.80		0.52		-
PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES	313,856,489		242,822,551		-
UAFIDA	312,209	22.9%	211,268	25.0%	47.8%
UAFIDA AJUSTADO <sup>4</sup>	312,209	22.9%	191,480	22.7%	63.1%

<sup>4</sup>Véase Resultados Financieros – UAFIDA para una definición de UAFIDA Ajustado

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS  
COMPARACIÓN DE NUEVE MESES 2004 CON NUEVE MESES 2003**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2004)

	2004 nueve Meses		2003 nueve Meses		Cambio 2004 /2003
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$2,716,194	82.3%	1,611,967	94.6%	68.5%
Ingresos Vivienda Media	\$565,741	17.1%	90,359	0.0%	526.1%
Otros Ingresos	\$20,348	0.6%	1,058	0.1%	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3,302,283</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,703,384</b>	<b>100.0%</b>	<b>93.9%</b>
<b>COSTOS</b>	<b>2,271,027</b>	<b>68.8%</b>	<b>1,196,587</b>	<b>70.2%</b>	<b>89.8%</b>
UTILIDAD BRUTA	1,031,256	31.2%	506,797	29.8%	103.5%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	283,885	8.6%	155,358	9.1%	82.7%
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>747,371</b>	<b>22.6%</b>	<b>351,439</b>	<b>20.6%</b>	<b>112.7%</b>
OTROS INGRESOS	40,486	-1.2%	76,548	4.5%	-47.1%
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	81,970	2.5%	62,885	3.7%	30.3%
Ingresos por intereses	-29,925	-0.9%	-1,906	-0.1%	-
Fluctuación cambiaria	-2,657	-0.1%	-3,386	-0.2%	-21.5%
Pérdida por posición monetaria	24,419	0.7%	14,726	0.9%	65.8%
	73,807	2.2%	72,319	4.2%	2.1%
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	<b>714,050</b>	<b>21.6%</b>	<b>355,668</b>	<b>20.9%</b>	<b>100.8%</b>
<b>GASTO</b>					
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	251,202	7.6%	93,655	5.5%	168.2%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>462,848</b>	<b>14.0%</b>	<b>262,013</b>	<b>15.4%</b>	<b>76.7%</b>
INTERES MAYORITARIO		0.0%		0.0%	
INTERES MINORITARIO	10,726	0.3%	-	0.0%	
					-
<b>UTLIDAD NETA</b>	<b>452,122</b>	<b>13.7%</b>	<b>262,013</b>	<b>15.4%</b>	<b>72.6%</b>
UTILIDAD POR ACCION	1.67		1.10	-	-
PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES	271,415,963		239,087,661		
UAFIDA	792,163	24.0%	430,490	25.3%	84.0%
UAFIDA AJUSTADO <sup>5</sup>	751,677	22.8%	353,942	20.8%	112.4%

<sup>5</sup> Véase Resultados Financieros – UAFIDA para una definición de UAFIDA Ajustado