

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.  
Resultados del Tercer Trimestre 2005



VIVE TU PATRIMONIO

[www.homex.com.mx](http://www.homex.com.mx)  
01 800 22 HOMEX



INVESTOR CONTACTS  
investor.relations@homex.com.mx

Carlos J. Moctezuma  
Head of Investor Relations  
+5266-7758-5838  
cmoctezuma@homex.com.mx

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

## Resultados del Tercer Trimestre de 2005

**Homex reporta sólida expansión en sus márgenes durante el tercer trimestre de 2005; la utilidad neta, la utilidad de operación y la UAFIDA se duplicaron. La adquisición de Beta ha dado excelentes resultados.**

Culiacán México, 27 de octubre de 2005 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del tercer trimestre, que concluyó el 30 de septiembre de 2005<sup>1</sup>.

### Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 91.0% en el tercer trimestre de 2005, a \$2,470 millones, de \$1,293 millones en el tercer trimestre de 2004.
- La Compañía vendió 9,999 unidades de vivienda durante el tercer trimestre, un incremento de 81.6% con relación al mismo periodo del año anterior. La venta de unidades de vivienda media casi se duplicó.
- La utilidad de operación creció 109.5% en el tercer trimestre de 2005 a \$569 millones, de \$272 millones en el tercer trimestre de 2004, el margen operativo aumentó a 23.0%, de 21.0% en el tercer trimestre de 2004.
- La integración de Beta está en tiempo con el programa de la Compañía.
- Homex inició nuevos desarrollos de vivienda media en Morelia, La Paz, y Nuevo Laredo.
- Homex realizó la emisión de Notas con Garantía al Vencimiento por US\$250 millones, con vencimiento a diez años.

“Estoy emocionado con los resultados de este trimestre. La integración de Beta, que esperamos concluir antes de fin de año, ya ha reportado beneficios en los primeros grandes pasos que hemos dado, tales como compra de materiales y procesos de control de construcción”, comentó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “La exitosa emisión del Bono realizada durante el trimestre es un gran paso en la estrategia de capitalización de la Compañía, y refuerza nuestro liderazgo en operaciones de estructura de capital y de deuda, fortaleciendo nuestro balance general y colocando a Homex en una posición más ventajosa para entregar viviendas de calidad en el competido mercado mexicano.”

<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 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.

<b>Datos Financieros y Operativos Selectos</b>				<b>Nueve meses</b>		
(Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2005, a menos que se indique lo contrario)	<b>3T05</b>	<b>3T04</b>	<b>% Variación</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>% Variación</b>
Volumen (viviendas)	9,999	5,505	81.6%	20,535	13,593	51.1%
Ingresos	\$ 2,470,266	\$ 1,293,063	91.0%	\$ 5,354,492	\$ 3,298,399	62.3%
Utilidad bruta	\$ 789,434	\$ 389,575	102.6%	\$ 1,686,426	\$ 1,021,694	65.1%
Utilidad de operación	\$ 569,326	\$ 271,746	109.5%	\$ 1,190,326	\$ 715,917	66.3%
Otros (gastos) ingresos	\$ 3,552	-\$ 3,488	-	\$ 20,296	\$ 43,070	-52.9%
Gasto de intereses neto	\$ 126,239	\$ 7,990	1,480.0%	\$ 199,660	\$ 59,995	232.8%
Utilidad neta	\$ 302,191	\$ 159,673	89.3%	\$ 699,922	\$ 457,708	52.9%
UAFIDA (a)	\$ 579,226	\$ 273,215	112.0%	\$ 1,249,503	\$ 763,480	63.7%
Margen bruto	32.0%	30.1%		31.5%	31.0%	
Margen operativo	23.0%	21.0%		22.2%	21.7%	
Margen neto	12.2%	12.3%		13.1%	13.9%	
<b>Utilidad por acción</b>	<b>0.9</b>	<b>0.5</b>		<b>2.21</b>	<b>1.69</b>	
<b>Promedio ponderado de acciones (millones)</b>	<b>335.9</b>	<b>313.9</b>		<b>316.3</b>	<b>271.4</b>	
<b>UAFIDA /Gasto de intereses neto</b>	<b>4.6</b>	<b>34.2</b>		<b>6.3</b>	<b>12.7</b>	
<b>Cuentas por cobrar (días)</b>				<b>192</b>	<b>182</b>	
<b>Rotación de inventario (días)</b>				<b>63</b>	<b>49</b>	
<b>Total días de cuentas por cobrar más días de inventarios</b>				<b>255</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 tercer 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 septiembre de 2005)

	<b>Tres meses concluidos al 30 de septiembre,</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Utilidad neta	302,191	159,673
Depreciación	9,900	1,469
Otros gastos	-3,552	3,488
Resultado integral de financiamiento	135,824	20,479
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	139,256	77,172
Interés minoritario	-4,393	10,916
<b>UAFIDA</b>	<b>579,226</b>	<b>273,215</b>

## Datos Operativos y Financieros Proforma

Para comodidad del lector, la Compañía incluye un resumen de los datos financieros y operativos selectos proforma que incorporan tres meses de los resultados de Beta en el tercer trimestre de 2004, y los nueve primeros meses de 2004.

Datos Operativos y Financieros Proforma <small>(Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2005, a menos que se indique lo contrario)</small>				Nueve meses		% Variación
	3T05	3T04	% Variación	2005	2004	
Volumen (viviendas)	9,999	8,945	11.8%	26,381	22,057	19.6%
Ingresos	\$ 2,470,266	\$ 1,961,768	25.9%	\$ 6,570,353	\$ 4,953,445	32.6%
Utilidad bruta	\$ 789,434	\$ 562,088	40.4%	\$ 2,013,049	\$ 1,466,224	37.3%
Utilidad de operación	\$ 569,326	\$ 392,464	45.1%	\$ 1,387,461	\$ 1,019,379	36.1%
Otros (gastos) ingresos	\$ 3,552	-\$ 1,217	-	\$ 20,344	\$ 45,370	-55.2%
Gasto de intereses neto	\$ 126,239	\$ 25,912	387.2%	\$ 243,490	\$ 132,335	84.0%
Utilidad neta	\$ 302,191	\$ 242,680	24.5%	\$ 796,581	\$ 610,000	30.6%
UAFIDA	\$ 579,226	\$ 398,746	45.3%	\$ 1,458,286	\$ 1,083,839	34.5%
Margen bruto	32.0%	28.7%		30.6%	29.6%	
Margen operativo	23.0%	20.0%		21.1%	20.6%	
Margen neto	12.2%	12.4%		12.1%	12.3%	

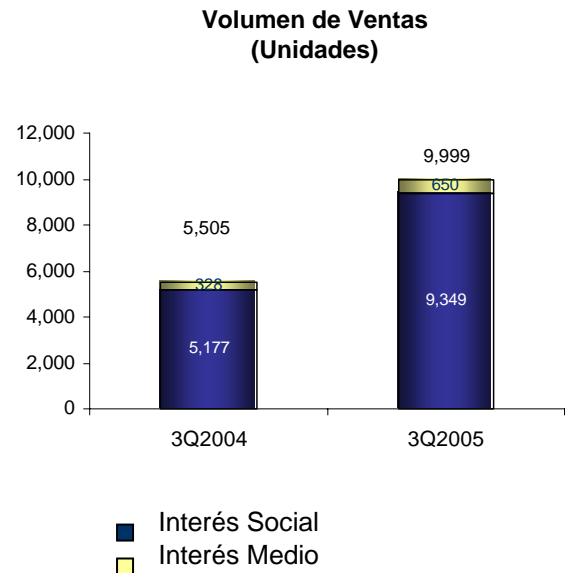
La información financiera proforma no está auditada y, para la comparación del periodo de nueve meses, no es indicativa de los resultados de operación que se habrían alcanzado si Homex hubiera adquirido Beta al inicio del periodo presentado, ni pretenden indicar resultados futuros.

## Resultados de operación

Los resultados de operación de Homex presentados en este comunicado de prensa incluyen por primera vez los estados financieros consolidados de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. (Beta). La adquisición de Beta se llevó a cabo el 1 de julio de 2005. Los resultados financieros de la Compañía, por cada uno de los periodos, no son directamente comparables, debido a que los resultados de operación de Beta sólo se proporcionan a partir de la fecha arriba indicada.

Al 30 de septiembre de 2005, Homex tenía operaciones en 26 ciudades localizadas en 17 estados de la República Mexicana.

**El volumen de ventas** para el trimestre que concluyó el 30 de septiembre de 2005 sumó 9,999 viviendas, un incremento de 81.6% con respecto al mismo periodo del año anterior. Esta mejoría se debió principalmente al incremento de 80.6% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, de 5,177 en el tercer trimestre del 2004 a 9,349 en el tercer trimestre de este año; lo anterior incluye las viviendas vendidas a través de la recién adquirida Beta. El volumen de vivienda media contribuyó de manera significativa, alcanzando un total de 650 viviendas en el trimestre, lo cual representa un incremento de 98.2% con relación a las 328 viviendas vendidas en el mismo periodo del año anterior. En el periodo de nueve meses que concluyó el 30 de septiembre de 2005, el volumen de ventas ascendió a 20,535 viviendas, un incremento de 51.1% en relación con el mismo periodo del año anterior.



Durante el tercer trimestre, el **precio promedio** para el total de viviendas vendidas fue de \$247 mil, lo que refleja la mayor proporción de viviendas de interés social debido a la integración de Beta y las áreas comerciales en la mezcla de ventas. El precio promedio de viviendas de interés social aumentó 14.4% a \$224 mil en el tercer trimestre de 2005, de \$196 mil durante el trimestre correspondiente del año anterior. El incremento refleja una mejor mezcla de productos de interés social y un precio promedio ligeramente mayor en la vivienda de interés social, como resultado de la incorporación de viviendas de Beta en la mezcla.

El precio promedio de venta para la vivienda media en el tercer trimestre de 2005 fue de \$580 mil, marginalmente menor que el 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 32% menor, comparado con el tercer trimestre de 2004, debido a que la mezcla de ventas se enfocaba en 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 tercer trimestre de 2005. Al contar con una amplia gama de posibilidades hipotecarias, Homex puede asegurar financiamiento para sus clientes con mayor rapidez y en mejores condiciones. Al 30 de septiembre 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 535 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	3T 2005	% del total	3T 2004	% del total
INFONAVIT	6,065	60.7%	1,613	29.3%
SHF y bancos	2,705	27.1%	3,424	62.2%
FOVISSSTE	1,229	12.3%	468	8.5%
<b>Total</b>	<b>9,999</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,505</b>	<b>100.0%</b>

Durante el tercer trimestre de 2005, la Compañía se enfocó en la venta de viviendas de interés social a través del INFONAVIT, lo cual representó 60.7% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex. Debido a las condiciones competitivas de los créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT, así como a la implementación del programa "Pago anticipado", durante el trimestre se registró un incremento de créditos hipotecarios de INFONAVIT para nuestros clientes.

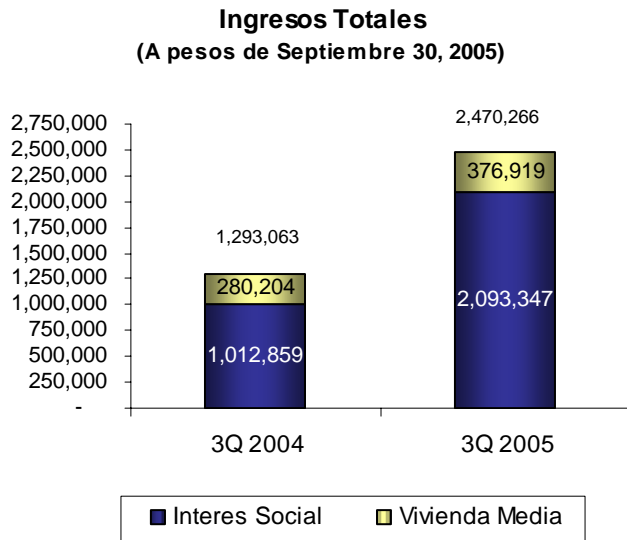
Durante septiembre de 2005, el INFONAVIT concluyó exitosamente su segunda bursatilización de créditos hipotecarios del año, en una operación que asciende a un monto aproximado de \$1,400 millones, lo cual representa un paso importante para alcanzar las metas de otorgar aproximadamente 375 mil hipotecas en 2005. Homex continuará buscando los productos más convenientes, rápidos y eficientes para satisfacer las necesidades de sus clientes, tanto en el segmento de vivienda de interés social como en el de vivienda media.

Se ha observado una creciente participación de la banca múltiple en el mercado de créditos hipotecarios en México. La mayor competencia y una ola de atractivos productos hipotecarios está beneficiando a los clientes de Homex y aumentando el abanico de posibilidades en sus esfuerzos de ventas. Las tasas de interés de los créditos siguieron siendo atractivas para la creciente clase media en México. Pese al aumento global en las tasas de interés, la competencia también ha contribuido a mantener la presión hacia la baja en las tasas sobre créditos hipotecarios en nuestros mercados.

**Nuevos desarrollos de vivienda:** Durante el tercer 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 tercer trimestre de 2005, Homex se enfocó en el segmento de vivienda media, e inició la construcción de tres desarrollos de vivienda media en Morelia en el estado de Michoacán, La Paz, Baja California Sur y en la ciudad fronteriza de Nuevo Laredo. El proyecto de Morelia consta de aproximadamente 490 hogares, cerca de 190 en La Paz y 395 en la primera etapa del desarrollo de Nuevo Laredo. La Compañía continuará su expansión en el segmento de vivienda media, iniciando nuevos proyectos en los estados donde Homex tiene presencia.

## Resultados financieros



Los **ingresos** se incrementaron 91.0% en el tercer trimestre del 2005 a \$2,470 millones, de \$1,293 millones en el mismo periodo de 2004. El resultado se debió principalmente a un incremento de 98.2% en el número de viviendas de interés medio, así como al aumento de 80.6% en el número de viviendas de interés social, derivado principalmente de la integración de Beta en Homex. El incremento en ventas en ambos segmentos elevó los ingresos totales de manera significativa con relación al periodo anterior. Como porcentaje de los ingresos totales, las ventas de Interés Social representaron 80.8% en el tercer trimestre de 2005, contra 77.4% en el mismo periodo

del año anterior. Durante los nueve primeros meses de 2005, los ingresos aumentaron 62.3%, a \$5,354 millones, de \$3,298 millones en el mismo periodo de 2004.

La **utilidad bruta** fue más del doble durante el trimestre al aumentar 102.6% a \$789 millones, de \$390 millones en el periodo correspondiente de 2004. Homex generó un margen bruto de 32.0% en el tercer trimestre de 2005, frente a 30.1% en el mismo periodo del año anterior. Los costos, como porcentaje de los ingresos, se redujeron a 68.0%, en relación con 69.9% en el mismo trimestre del año anterior, ya que la Compañía continuó negociaciones con proveedores e implementó controles más estrictos en el uso de materiales y compras en Tijuana y Monterrey. En términos absolutos, los costos aumentaron 86.0% a \$1,681 millones en el tercer trimestre de 2005, de \$903 millones en el mismo periodo de 2004, como resultado del incremento en la venta de viviendas. La utilidad bruta para los nueve primeros meses de 2005 aumentó 65.1% a \$1,686 millones, de \$1,022 millones en el mismo periodo de 2004.

**Los gastos de administración y ventas** en el tercer trimestre de 2005, como porcentaje de ingresos, se redujeron a 8.9%, de 9.1% en el mismo periodo de 2004. En términos absolutos, los gastos de administración y ventas aumentaron a \$220 millones, comparados con \$118 millones en el tercer trimestre de 2004. El incremento para el trimestre se debió principalmente a que se agregaron los resultados de operación de Beta a los de la Compañía, así como a aumentos en comisiones de ventas, derivadas del mayor número de viviendas vendidas, el incremento en personal administrativo requerido para apoyar la expansión de operaciones de la Compañía y al incremento en gastos de capacitación para la fuerza de ventas y gerentes de sucursales. El renglón de gastos de administración y ventas para los nueve primeros meses de 2005, como porcentaje de ingresos, permaneció estable en 9.3%, comparado con el mismo periodo de 2004.

**La utilidad de operación** registró un incremento de más del doble durante el trimestre, aumentando 109.5%, a \$569 millones, frente a \$272 millones en el mismo periodo de 2004. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos aumentó de 21.0% en el tercer trimestre de 2004 a 23.0% en el mismo trimestre de 2005.

El renglón de **otros ingresos** fue de \$4 millones en el tercer trimestre de 2005, comparado con otros gastos de \$3 millones en el tercer trimestre de 2004. Los resultados del tercer trimestre de 2005 se debieron fundamentalmente a una devolución parcial del IVA durante el periodo. Otros ingresos para los nueve primeros meses del año se redujeron 52.9%, de \$43 millones a \$20 millones, derivado de una disminución en la devolución acumulada del IVA en 2005.

El **costo integral de financiamiento** se incrementó a \$136 millones en el tercer trimestre de 2005, comparado con \$20 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 5.5%, comparado con 1.6% en el mismo trimestre de 2004. El gasto de interés neto aumentó a \$126 millones en el tercer trimestre del 2005, de \$8 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, que refleja, sobre todo, la deuda de Beta, el programa de papel comercial de Homex y el financiamiento para adquisición (ver Liquidez). Durante los nueve primeros meses de 2005, el costo integral de financiamiento se incrementó a \$205 millones, de \$78 millones durante el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento aumentó a 3.8% en los nueve primeros meses de 2005, de 2.4% en el mismo periodo de 2004.

**Impuestos:** El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$77 millones en el tercer trimestre de 2004 a \$139 millones en el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuestos para el tercer trimestre de 2005 fue de 32%. El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$213 millones en los nueve primeros meses de 2004 a \$314 millones en el mismo periodo de 2005. La tasa efectiva de impuestos para los nueve primeros meses de 2005 fue de 31%.

**La utilidad neta** en el tercer trimestre de 2005 registró \$302 millones, lo que representa un incremento de 89.3% sobre los \$160 millones reportados en el mismo periodo de 2004. La utilidad por acción para el tercer trimestre de 2005 fue de \$0.90, comparada con \$0.51 en el mismo trimestre de 2004. La utilidad neta para los nueve primeros meses de 2005 ascendió a \$700 millones, lo que representa un incremento de 52.9% sobre los \$458 millones reportados en el mismo periodo de 2004. El incremento en la utilidad neta para el periodo de nueve meses también se debió al aumento en la utilidad de operación. La utilidad por acción para los nueve primeros meses de 2005 fue de \$2.21, frente a \$1.69 en los nueve primeros meses de 2004.

**La UAFIDA** para el tercer trimestre de 2005 se elevó a \$579 millones, un incremento de 112.0% en relación con los \$273 millones registrados en el tercer trimestre de 2004. La UAFIDA para los nueve primeros meses de 2005 se elevó a \$1,250 millones, un incremento de 63.7% con relación a los \$763 millones registrados en el mismo periodo de 2004. La UAFIDA en los nueve primeros meses de 2004 incluyó un monto mayor de otros ingresos derivados de una considerable devolución del IVA en ese periodo.

**Reserva territorial** Al 30 de septiembre de 2005, la reserva territorial de Homex era de 17.3 millones de metros cuadrados, lo que equivale a 104,268 viviendas — 78,642 de interés social y 25,627 correspondientes al segmento de vivienda media. Estas cifras no incluyen los terrenos con opción de compra por parte de Homex, a diferencia de otros constructores de vivienda en México y Estados Unidos, que normalmente los incluyen en su banco de reserva territorial. La Compañía invirtió aproximadamente \$189 millones para comprar terrenos adicionales durante este trimestre, con efectivo generado internamente, deuda bancaria y efectivo disponible. De acuerdo con sus políticas sobre reserva territorial, Homex cuenta con suficientes reservas para construir el equivalente a 2.5 años de ventas anticipadas, al índice de crecimiento esperado, y 3.0 años de ventas, de acuerdo con el nivel de ventas actual.

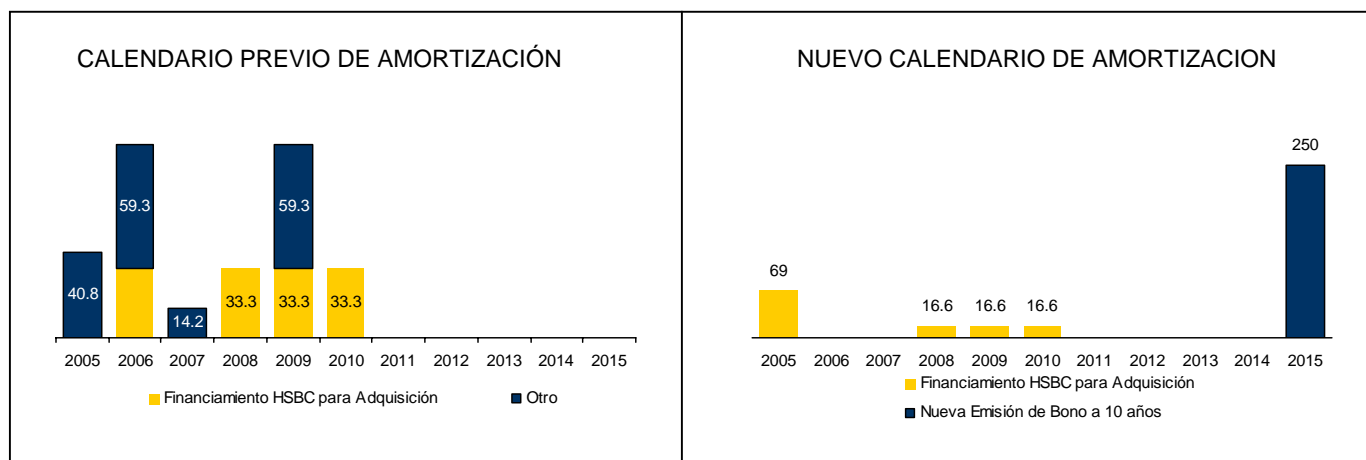
**Liquidez:** El 28 de septiembre de 2005, Homex anunció la emisión de US\$250 millones de Notas con Garantía al Vencimiento a una tasa del 7.5%, con vencimiento en 2015. Con el propósito de reducir los riesgos cambiarios, la Compañía tomó una cobertura del principal en pesos, que fija la tasa de interés en aproximadamente 10.4%.

Las Notas, que recibieron una calificación de Ba3 perspectiva positiva de Moody's y BB perspectiva estable de Standard & Poor's, excedieron la demanda tres veces y son las primeras en su tipo por su tamaño, tasa y plazo de vencimiento en una compañía constructora de vivienda en México.

Debido a la emisión de las Notas, la Compañía no tendrá que realizar pagos de principal importantes en los próximos tres años, ya que sustituye deuda más cara de corto plazo por deuda de largo plazo en condiciones mucho más convenientes. El plazo de vencimiento promedio se extenderá de 2.5 a 8 años y el costo promedio de deuda se reducirá de 12.1% a



10.4%. Homex está aprovechando su estructura de gobierno corporativo, el registro ante la SEC y su cotización en la NYSE para lograr las mejores tasas en condiciones de mercado favorables.



El 30 de septiembre de 2005, la Compañía prepagó con una parte de una los recursos obtenidos con la emisión de las Notas aproximadamente \$1,808 millones de deuda de corto y mediano plazos, incluyendo los créditos puente de Beta y los bonos locales estructurados, así como una parte del financiamiento obtenido para liquidar la porción en efectivo de la adquisición de Beta.

Millones de Pesos	Prepagos al 30 de Septiembre del 2005
Papel Comercial	\$0
Creditos Puente	\$387
Deuda Bancaria	\$613
Bonos Locales Estructurados	\$269
Financiamiento Bancario	\$538
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,808</b>

El 26 de octubre de 2005, la Compañía prepagó otros \$200 millones de deuda de corto plazo, tal como estaba programado. El 30 de septiembre de 2005, Homex tenía \$750 millones pendientes de pago conforme a sus programas de papel comercial, los cuales serán amortizados al vencimiento en noviembre de 2005.

Para el tercer trimestre de 2005, Homex tenía una deuda neta de \$2,353 millones, frente a una deuda neta negativa de \$393 millones en el tercer trimestre de 2004, cuando la Compañía tenía excedentes de efectivo derivados de los ingresos provenientes de la oferta pública inicial concluida el 29 de junio de 2004. A partir de septiembre de 2005, Homex tenía una razón de deuda total a capitalización total de 0.4 veces, y una cobertura de intereses brutos de 5.2 veces, en línea con su política conservadora de endeudamiento.

Homex financió sus necesidades de efectivo para el tercer trimestre de 2005, incluyendo la adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda y capital de trabajo mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de sus operaciones, deuda comercial, una porción de los ingresos provenientes de la colocación de las Notas con vencimiento en 2015, y efectivo disponible.

**Cuentas por cobrar:** El número de días para las cuentas por cobrar se incremento a 192 desde el 30 de septiembre de 2005, de 182 días durante el mismo periodo de 2004. El incremento es resultado de la capacidad de la Compañía para aumentar los ingresos y mejorar la cobranza, considerando el elevado número de viviendas de interés medio que se vendieron durante el periodo, la integración de las operaciones de Beta a los resultados trimestrales y la estacionalidad característica de la industria.

**Integración de Casas Beta:** El proceso de integración de Beta se ha llevado a cabo conforme a lo previsto. El 30 de septiembre de 2005, la estructura de tecnología de información (TI) desarrollada internamente en Homex entró en operación en Tijuana y Monterrey. El equipo de TI de Homex trabaja actualmente para concluir la implementación de la plataforma. En Tijuana y Monterrey, la plataforma de TI para el control de construcción, incluyendo, entre otros elementos, control de materiales, compras, mano de obra y ruta crítica de construcción quedó plenamente integrada al sistema constructivo tipo túnel utilizado en Beta. La Compañía considera que su plataforma de TI derivará en beneficios adicionales en trimestres futuros, tales como una reducción en inventarios de materiales para construcción en sitio de aproximadamente 30 días al 30 de septiembre de 2005 a un rango de 3.5 a 4.0 días en 2006, para alcanzar el mismo promedio que en la mayoría de los almacenes de Homex. Identificar materiales al mejor precio en todas las operaciones también es resultado de la implementación del Sistema de Control de Obra.

Continúan las negociaciones con proveedores, y se han logrado ventajas importantes, particularmente en la compra de varilla de acero, concreto premezclado, cemento y por la sistematización de los criterios de proyectos de infraestructura, lo cual se espera traducir en ahorros de aproximadamente \$10 millones en 2005, y de cerca de \$100 millones para finales de 2006.

Ahorros adicionales en Gastos de Administración y Ventas, incluyendo reducción de personal por duplicidad de funciones, gastos corporativos de mercadotecnia y modificaciones en el método para calcular comisiones, resultarán en ahorros aproximados de \$94 millones en 2006.

En términos generales, Homex espera obtener una mejoría en el margen operativo proforma de aproximadamente 100 a 150 puntos base, tan sólo con estas sinergias.

La Compañía espera que la integración de Beta a Homex quede concluida hacia finales de 2005, creando sinergias importantes, que reduzcan aún más las ineficiencias en entrega de viviendas y así como en el proceso de calificación del cliente para la obtención del crédito hipotecario.

Actualmente, Homex es uno de los principales constructores de vivienda en los cuatro mercados principales de México: Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey y Tijuana, y continúa teniendo una posición líder en el resto de las 22 ciudades donde opera.

## **Eventos relevantes**

### **Establecimiento de centros de acopio para víctimas del huracán Stan**

El 7 de octubre de 2005, las sucursales de Homex fueron acondicionadas como centros de acopio para recolectar agua embotellada, alimentos, ropa y medicinas para apoyar a las víctimas del huracán Stan, que provocó graves daños desde Veracruz hasta Centroamérica. Más de 4,600 empleados de Homex (sin incluir trabajadores de la construcción) también tuvieron la oportunidad de participar en los esfuerzos de apoyo de la Compañía mediante una donación en efectivo.

Aun cuando la Compañía tiene aproximadamente 1,000 viviendas en desarrollos de interés social en Tapachula y Veracruz, una evaluación inicial de los desarrollos de Homex ubicados en las regiones afectadas indicó que no hubo daños estructurales en las viviendas de nuestros clientes. La ubicación de los desarrollos fue un factor clave, al igual que la calidad de la construcción, para reducir los daños a las comunidades donde Homex tiene presencia.

Homex no sufrió daños como resultado del reciente huracán Wilma, ya que actualmente no tiene desarrollos en Quintana Roo. No obstante, los graves daños derivados de este huracán podrían darle a Homex oportunidades de negocio en la región afectada.

### **Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, obtuvo el reconocimiento de “Director General del Año”, por Latin Trade Business Awards**

Gerardo de Nicolás, Director General de Homex, obtuvo el reconocimiento de “Director General del Año” otorgado por Latin Trade Bravo Business Award. El reconocimiento le fue concedido al señor De Nicolás en la categoría de empresa latinoamericana con ingresos anuales de mil millones de dólares o menos.

Con este premio, se reconoció la sobresaliente carrera de Gerardo de Nicolás, como un ejemplo a seguir en otros países latinoamericanos para promover proyectos de desarrollo. La ceremonia de entrega de premios es una de las más prestigiadas en el continente y, durante once años consecutivos, Bravo ha premiado a líderes empresariales y políticos, con lo cual atrae anualmente a más de 300 líderes, incluyendo a presidentes, ejecutivos y secretarios de estado tanto de América Latina como de Estados Unidos.

### **Desarrollo “Los Cántaros” recibe Premio Nacional de Vivienda**

El desarrollo Los Cántaros en el Estado de México recibió el Premio Nacional de Vivienda en la categoría de tecnología de vivienda. El Director de Construcción de Casas Beta y responsable del desarrollo Alejandro Lastiri, recibió el premio. El Premio Nacional de Vivienda es parte de un programa anual organizado por la CONAFOVI, el INFONAVIT, Fovissste, SHF y Fonhapo, con el propósito de hacer un reconocimiento a proyectos sobresalientes relacionados con la vivienda y la construcción.

El presidente de México, Vicente Fox, presidió la ceremonia de entrega de reconocimientos, llevada a cabo el 6 de octubre de 2005. Los reconocimientos se otorgaron en diez categorías, incluyendo tecnología de vivienda. Durante la ceremonia, el presidente indicó que confía en que México alcanzará la meta de otorgar 750,000 créditos hipotecarios para 2006.

\* \* \* \* \*

### **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, líder en los cuatro mercados principales de la República mexicana y el mayor constructor en México, con base en el número de viviendas vendidas y utilidad neta.

Para mayor 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 advertimos 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 adjunta información financiera y datos consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. para los trimestres y periodos de nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2005 y 2004, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 30 de septiembre de 2005 y 2004.

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

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

	Sep-05		Sep-04		Variación 05 /04
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo e inversiones temporales	\$1,706,866	13.1%	947,764	15.2%	80.1%
Cuentas por cobrar	5,858,741	45.1%	2,659,655	42.7%	120.3%
Inventarios	3,798,497	29.2%	2,268,519	36.4%	67.4%
Otros activos circulantes	120,605	0.9%	92,759	1.5%	30.0%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>11,484,709</b>	<b>88.4%</b>	<b>5,968,697</b>	<b>95.7%</b>	<b>92.4%</b>
Propiedad y equipo – Neto	395,746	3.0%	152,734	2.4%	159.1%
Crédito Mercantil	956,919	7.4%	-	0.0%	-
Otros activos	155,190	1.2%	112,819	1.8%	37.6%
<b>TOTAL</b>	<b>\$12,992,564</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$6,234,250</b>	<b>100.0%</b>	<b>108.4%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Préstamos de instituciones financieras	780,835	6.0%	554,536	8.9%	40.8%
Cuentas por pagar	1,826,218	14.1%	1,461,358	23.4%	25.0%
Adelanto de clientes	131,013	1.0%	61,545	1.0%	112.9%
Otros pasivos e impuestos por pagar	44,686	0.3%	26,212	0.4%	70.5%
Impuesto sobre la renta	75,040	0.6%	2,536	0.0%	2859.0%
Participación de los trabajadores en las utilidades	2,799	0.0%	2,158	0.0%	29.7%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>2,860,591</b>		<b>2,108,345</b>		
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,279,513	25.2%			
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,257,429	9.7%	519,898	8.3%	141.9%
<b>Total del pasivo</b>	<b>7,397,533</b>	<b>56.9%</b>	<b>2,628,243</b>	<b>42.2%</b>	<b>181.5%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>					
Capital social	481,696	3.7%	221,000	3.5%	118.0%
Capital adicional pagado	2,992,492	23.0%	2,290,266	36.7%	30.7%
Utilidades retenidas	1,831,612	14.1%	871,980	14.0%	110.1%
Exceso en la actualización del capital contable	316,240	2.4%	316,240	5.1%	0.0%
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(143,983)	-1.1%	(143,983)	-2.3%	0.0%
<b>Capital contable mayoritario</b>	<b>5,478,057</b>	<b>42.2%</b>	<b>3,555,503</b>	<b>57.0%</b>	<b>54.1%</b>
Interés minoritario	116,974	0.9%	50,504	0.8%	131.6%
<b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>5,595,031</b>	<b>43.1%</b>	<b>3,606,007</b>	<b>57.8%</b>	<b>55.2%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>12,992,564</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,234,250</b>	<b>100.0%</b>	<b>108.4%</b>

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

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

	3T05		3T04		Variación 3T05 /3T04
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$1,994,943	80.8%	1,000,779	77.4%	99.3%
Ingresos Vivienda Media	376,919	15.3%	280,204	21.7%	34.5%
Otros Ingresos	98,404	4.0%		0.9%	714.6%
			12,080		
TOTAL INGRESOS	<u>2,470,266</u>	100.0%	<u>1,293,063</u>	100.0%	91.0%
COSTOS	<u>1,680,832</u>	68.0%	<u>903,488</u>	69.9%	86.0%
UTILIDAD BRUTA	789,434	32.0%	389,575	30.1%	102.6%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	<u>220,108</u>	8.9%	<u>117,829</u>	9.1%	86.8%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	569,326	23.0%	271,746	21.0%	109.5%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	3,552	0.1%	(3,488)	-0.3%	-201.8%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	144,801	5.9%	30,093	2.3%	381.2%
Ingresos por intereses	(18,562)		(22,103)	-1.7%	-16.0%
Fluctuación cambiaria	(339)	0.0%	(3,985)	-0.3%	-91.5%
Pérdida por posición monetaria	9,924	0.4%	16,492	1.3%	-39.8%
	<u>135,824</u>	5.5%	<u>20,497</u>	1.6%	562.7%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	437,054	17.7%	247,761	19.2%	76.4%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	<u>139,256</u>	5.6%	<u>77,172</u>	6.0%	80.4%
UTILIDAD NETA	<u>297,798</u>	12.1%	<u>170,589</u>	13.2%	74.6%
INTERÉS MAYORITARIO					
INTERÉS MINORITARIO	(4,393)	-0.2%	10,916	0.0%	-
UTILIDAD NETA	<u>302,191</u>	12.2%	<u>159,673</u>	12.3%	89.3%
UAFIDA	579,226	23.4%	273,215	21.1%	112.0%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS  
COMPARACIÓN DE LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 2005 Y DE 2004**

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

	2005		2004		Variación 2005 /2004
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$4,194,304	78.3%	2,686,844	81.5%	56.1%
Ingresos Vivienda Media	\$958,971	17.9%	590,323	17.9%	62.4%
Otros Ingresos	\$201,217	3.8%	21,232	0.6%	847.7%
TOTAL INGRESOS	<u>5,354,492</u>	100.0%	<u>3,298,399</u>	100.0%	62.3%
COSTOS	<u>3,668,066</u>	68.5%	<u>2,276,705</u>	69.0%	61.1%
UTILIDAD BRUTA	1,686,426	31.5%	1,021,694	31.0%	65.1%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	<u>496,100</u>	9.3%	<u>305,777</u>	9.3%	62.2%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	<u>1,190,326</u>	22.2%	<u>715,917</u>	21.7%	66.3%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	20,296	0.4%	43,070	1.3%	-52.9%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	241,318	4.5%	92,384	2.8%	161.2%
Ingresos por intereses	(41,534)	-0.8%	(32,389)	-1.0%	28.2%
Fluctuación cambiaria	(6,246)	-0.1%	(3,992)	-0.1%	56.5%
Pérdida por posición monetaria	11,331	0.2%	22,278	0.7%	-49.1%
	<u>204,869</u>	3.8%	<u>78,281</u>	2.4%	161.7%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,005,753	18.8%	680,706	20.6%	47.8%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	<u>314,306</u>	5.9%	<u>212,848</u>	6.5%	47.7%
UTILIDAD NETA	<u>691,447</u>	12.9%	<u>467,858</u>	14.2%	47.8%
INTERES MAYORITARIO	699,922	13.1%	457,708	13.9%	
INTERES MINORITARIO	(8,475)	-0.2%	10,150	0.3%	-
UTILIDAD NETA	<u>699,922</u>	13.1%	<u>457,708</u>	13.9%	52.9%
UTILIDAD ACCIÓN	2.21		1.69		-
UAFIDA	1,249,503	23.3%	763,480	23.1%	63.7%