

# RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2006

25 . OCTUBRE . 2006

DESARROLLADORA HOMEX S.A. DE C.V.





## RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2006

### CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma  
DIRECTOR DE RELACIÓN  
CON INVERSIONISTAS

+ 5266.7758.5838  
cmoctezuma@homex.com.mx

**Homex reporta un tercer trimestre sólido, con un crecimiento orgánico de 26% en ingresos y un incremento de 29% en UAFIDA**

Culiacán, México, 25 de octubre de 2006—Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2006.<sup>[1]</sup> Homex destaca que, a un año de la consolidación de la adquisición de Casas Beta en los resultados de la Compañía, la comparación anual refleja resultados comparables y crecimiento orgánico.

### PRINCIPALES RESULTADOS

- Los ingresos totales aumentaron 25.9% en el tercer trimestre de 2006, al ascender a \$3,200, en comparación con \$2,600 en el tercer trimestre de 2005.
- En el tercer trimestre de 2006 el margen UAFIDA incremento 60 puntos base a 24.0% en comparación a 23.4% en el tercer trimestre de 2005. La UAFIDA reportada durante este trimestre de \$772.4 millones, representa un incremento de 28.8% comparado con \$599.5 millones reportados en el tercer trimestre de 2005.
- La utilidad neta se incrementó 47.7% en el tercer trimestre de 2006, para llegar a \$462.0 millones, mientras que en el mismo periodo de 2005 registró \$312.8 millones.
- La generación de flujo libre de efectivo alcanzó \$580.5 millones al 30 de Septiembre de 2006.
- Las cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos mejoraron significativamente a 43.8% con relación a 62.2% reportados en Septiembre de 2005.

Los sólidos resultados durante el trimestre reflejan el esfuerzo continuo de la Compañía para mejorar sus márgenes y obtener mayores eficiencias mediante la administración del capital de trabajo generando un incremento significativo en ingresos y la obtención de un flujo libre de efectivo positivo durante el año. El equipo directivo de Homex se complace en reportar un gran desempeño basado en parte por la exitosa integración de la adquisición de Beta. La compañía logró un crecimiento de dos dígitos, tanto en el segmento de interés social como en el de vivienda media, y mejores márgenes durante el trimestre a través de una adecuada mezcla de producto.

El desempeño de la compañía no fue afectado negativamente por la incertidumbre derivada de la elección Presidencial.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son expresadas al 30 de septiembre de 2006, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA). El símbolo “\$” se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del tercer trimestre no está auditada y está sujeta a ajustes.

| PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN   | NUEVE MESES |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | 3T'06       | 3T'05       | % Variación | 2006        | 2005        | % Variación |
| Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006 (a menos que se indique lo contrario) |             |             |             |             |             |             |
| Volumen (viviendas)   | 11,108      | 9,999       | 11.1%       | 30,281      | 20,535      | 47.5%       |
| Ingresos  | \$3,219,847 | \$2,556,677 | 25.9%       | \$8,420,351 | \$5,541,794 | 51.9%       |
| Utilidad Bruta  | \$1,035,287 | \$817,049   | 26.7%       | \$2,676,056 | \$1,745,418 | 53.3%       |
| Utilidad de Operación   | \$738,351   | \$589,241   | 25.3%       | \$1,885,530 | \$1,231,694 | 53.1%       |
| Gastos de intereses, neto   | \$123,957   | \$130,655   | -5.1%       | \$330,628   | \$206,773   | 59.9%       |
| Utilidad neta   | \$461,956   | \$312,762   | 47.7%       | \$1,035,804 | \$724,408   | 43.0%       |
| UAFIDA <sup>(a)</sup>   | \$772,406   | \$599,487   | 28.8%       | \$2,005,704 | \$1,292,572 | 55.2%       |
| Margen Bruto  | 32.2%       | 32.0%       |             | 31.8%       | 31.5%       |             |
| Margen de Operación   | 22.9%       | 23.0%       |             | 22.4%       | 22.2%       |             |
| Margen UAFIDA   | 24.0%       | 23.4%       |             | 23.8%       | 23.3%       |             |
| Utilidad por acción   | 1.39        | 0.93        | 49.4%       | 3.09        | 2.26        | 36.6%       |
| Utilidad por ADR presentada en US\$ <sup>(b)</sup>  | 0.76        | 0.51        | 49.4%       | 1.69        | 1.24        | 36.6%       |
| Promedio ponderado de acciones (millones)   | 335.9       | 335.9       |             | 335.9       | 316.3       |             |
| Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)  |             |             |             | 43.8%       | 62.2%       |             |
| Cuentas por cobrar (días), fin de periodo   |             |             |             | 158         | 224         |             |
| Rotación de inventario (días), fin de periodo   |             |             |             | 254         | 207         |             |
| Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo                                  |             |             |             | 51          | 59          |             |

(a) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta y gasto por reparto de utilidades a los empleados. La tabla siguiente refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el tercer trimestre de 2006 y 2005. Ver Resultados Financieros / UAFIDA que incluye tabla referente a la reconciliación de la utilidad neta a UAFIDA para el tercer trimestre de 2006 y 2005.

(b) Valores en dólares estimados con base en un paridad de \$10.99 por dólar. Razón acción/ ADR: 6:1.

## RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN PRO FORMA

Para conveniencia del lector, la Compañía incluye un resumen de los principales resultados financieros pro forma, que incorporan los resultados de Beta durante seis meses a las cifras del tercer trimestre de 2005. La adquisición de Beta por parte de la Compañía se hizo efectiva a partir del 1º de julio de 2005.

| PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN PROFORMA                                  | NUEVE MESES |             |          |
|---|-------------|-------------|----------|
|   | 2006        | 2005        | % cambio |
| Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006 (a menos que se indique lo contrario) |             |             |          |
| Volumen (viviendas)   | 30,281      | 26,381      | 14.8%    |
| Ingresos  | \$8,420,351 | \$6,800,186 | 23.8%    |
| Utilidad Bruta  | \$2,676,056 | \$2,083,466 | 28.4%    |
| Utilidad de Operación   | \$1,885,530 | \$1,435,994 | 31.3%    |
| Gastos de intereses, neto   | \$330,628   | \$252,136   | 31.1%    |
| Utilidad neta   | \$1,035,804 | \$824,448   | 25.6%    |
| UAFIDA  | \$2,005,704 | \$1,509,300 | 32.9%    |
| Margen Bruto  | 31.8%       | 30.6%       |          |
| Margen de Operación   | 22.4%       | 21.1%       |          |
| Margen UAFIDA   | 23.8%       | 22.2%       |          |

Toda la información financiera pro forma no está auditada y, para la comparación del trimestre, podría no ser indicativa de los resultados de operación que se habrían logrado realmente si Homex hubiera adquirido Beta al inicio del periodo en cuestión. Tampoco pretende ser indicativa de resultados futuros.

## RESULTADOS DE OPERACIÓN

Al 30 de septiembre de 2006, Homex tenía operaciones en 28 ciudades localizadas en 18 estados de la República Mexicana.

El **volumen de ventas** para los nueve meses concluidos el 30 de Septiembre de 2006 totalizo 30,281 viviendas lo que representa un incremento de 14.8% con relación al mismo periodo del año anterior. Este incremento derivó principalmente de un aumento de 24.3% en el segmento de vivienda media en 2006. Durante este trimestre el volumen de ventas totalizó 11,108 viviendas de las cuales la vivienda de interés social contribuyó con ventas de 10,252 viviendas representando 92.3% del volumen total. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de todas las fuentes, particularmente del INFONAVIT, fue también determinante en el incremento en el volumen de las ventas de vivienda de interés social. El volumen de vivienda media registró 856 viviendas representando 7.7% del volumen total, contribuyendo así en el incremento total del volumen registrado en el trimestre.

| VOLUMEN                    |        |       |                       |           |                        |              |
|----------------------------|--------|-------|-----------------------|-----------|------------------------|--------------|
|                            | 3T'06  | 3T'05 | Cambio<br>3T06 / 3T05 | 2006 ACUM | 2005 ACUM<br>Proforma* | Cambio 06/05 |
| Vivienda de interés social | 10,252 | 9,349 | 9.7%                  | 27,875    | 24,446                 | 14.0%        |
| Vivienda media             | 856    | 650   | 31.6%                 | 2,406     | 1,935                  | 24.3%        |
| Volumen total              | 11,108 | 9,999 | 11.1%                 | 30,281    | 26,381                 | 14.8%        |

\* Proforma incluye seis meses de operaciones de Beta en los resultados de nueve meses de 2005

Durante el tercer trimestre, el **precio promedio** de todas las unidades vendidas fue de \$317,000. El precio promedio de la vivienda de interés social aumentó 16.7%, a \$258,000, en el tercer trimestre de 2006, en comparación con \$221,000 en el mismo periodo de 2005 derivado de una mejora en el producto ofertado en el segmento. El precio promedio de las unidades de vivienda media en el tercer trimestre de 2006 fue de \$618,000, un incremento de 3.0% con relación al promedio del tercer trimestre de 2005.

| PRECIO PROMEDIO   | RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO* |       |                       |       |         |
|---|--------------------------------|-------|-----------------------|-------|---------|
|   | 3T'06                          | 3T'05 | Cambio<br>3Q06 / 3Q05 | Bajo  | Alto    |
| (Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006) |                                |       |                       |       |         |
| Vivienda de interés social                              | \$258                          | \$221 | 16.7%                 | \$173 | \$399   |
| Vivienda Media  | \$618                          | \$600 | 3.0%                  | \$400 | \$1,800 |
| Precio promedio ponderado para todas las viviendas      | \$317                          | \$279 | 13.6%                 |       |         |

\*La Compañía clasifica sus productos vendidos durante el trimestre de acuerdo con los rangos de precios presentados en la tabla anterior.

**Financiamiento hipotecario:** Durante el tercer trimestre de 2006, la Compañía canalizó sus ventas de vivienda de interés social a través del INFONAVIT, que representó 76.5% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex durante el trimestre. Al igual que en el segundo trimestre de 2006, la naturaleza competitiva de los créditos hipotecarios del INFONAVIT en el tercer trimestre dio como resultado una mayor participación de esta institución en la mezcla de créditos hipotecarios para los clientes de la Compañía.

Homex continuó con su extenso programa de capacitación para su fuerza de ventas, con el fin de que ésta identifique y utilice los mejores productos hipotecarios disponibles para sus clientes. Al tener un amplio portafolio de opciones hipotecarias, la Compañía está en posibilidad de garantizar a sus clientes financiamiento hipotecario de las mejores fuentes, con mayor rapidez y en los mejores términos.

Al 30 de septiembre de 2006, la compañía obtenía créditos hipotecarios del INFONAVIT, las cinco principales sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE.

| FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO |        |             |       |            |           |             |                     |            |
|---|--------|-------------|-------|------------|-----------|-------------|---------------------|------------|
| Número de créditos hipotecarios         |        |             |       |            |           |             |                     |            |
| Fuente de financiamiento                | 3T'06  | % del Total | 3T'05 | % delTotal | 2006 ACUM | % del Total | 2005 ACUM Proforma* | % of Total |
| INFONAVIT                               | 8,498  | 76.5%       | 6,065 | 60.7%      | 22,536    | 74.4%       | 16,679              | 63.2%      |
| SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE   | 1,608  | 14.5%       | 2,705 | 27.1%      | 4,934     | 16.3%       | 7,908               | 30.0%      |
| FOVISSSTE                               | 1,002  | 9.0%        | 1,229 | 12.3%      | 2,811     | 9.3%        | 1,794               | 6.8%       |
| Total                                   | 11,108 | 100.0%      | 9,999 | 100.0%     | 30,281    | 100.0%      | 26,381              | 100.0%     |

\* Proforma incluye seis meses de operaciones de Beta en los resultados de nueve meses de 2005

**Expansión Geográfica:** Durante el tercer trimestre de 2006, Homex lanzó un nuevo fraccionamiento en la ciudad de Puebla, la sexta ciudad más grande en México en términos de población, así como una de las ciudades de más rápido crecimiento y más atractivas en el país. En su primera etapa, el proyecto constará de aproximadamente 2,500 viviendas, tanto de interés social como de vivienda media. La Compañía también lanzó un nuevo fraccionamiento de interés social en Mexicali, Baja California, así como un nuevo fraccionamiento de vivienda media en Acapulco.

Asimismo, Homex consolidó sus operaciones en las ciudades donde actualmente opera y lanzó 18 nuevas fases o proyectos en expansión durante el trimestre. La estrategia de la Compañía de mantener una base geográficamente diversificada en ciudades medias, además de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país ha sido desarrollada sin compartir utilidades con socios locales.

Homex es uno de los desarrolladores de vivienda líderes en los cuatro mercados más importantes del país: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Además, la Compañía continúa ocupando una posición de liderazgo en las otras 24 ciudades donde opera.

## RESULTADOS FINANCIEROS

Los **ingresos** se incrementaron 25.9% en el tercer trimestre de 2006, al totalizar \$3,220 millones, en comparación con \$2,557 millones en el mismo periodo de 2005. Los ingresos por concepto de ventas de vivienda se incrementaron 29.5% a \$3,179 millones, como resultado de un aumento del 28.3% en los ingresos de vivienda social y de un aumento del 35.5% en los ingresos de vivienda media. El crecimiento en los ingresos por concepto de vivienda media en el tercer trimestre contribuyó de manera muy importante al incremento de los ingresos totales y fue causado en parte por el incremento en el número de unidades vendidas durante el periodo y a los mejores productos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple a este segmento. Como porcentaje de los ingresos totales, en el tercer trimestre de 2006 la vivienda de interés social y vivienda media representaron 82.3% y 16.4% respectivamente, contra 80.8% y 15.3% respectivamente, en el mismo periodo de 2005.

| CLASIFICACIÓN DE INGRESOS  |             |             |                   |             |                        |                   |
|--|-------------|-------------|-------------------|-------------|------------------------|-------------------|
|  | 3T'06       | 3T'05       | Cambio<br>06 / 05 | 2006 ACUM   | 2005 ACUM<br>Proforma* | Cambio<br>06 / 05 |
| <small>(Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006)</small> |             |             |                   |             |                        |                   |
| Vivienda de interés social   | \$2,649,765 | \$2,064,727 | 28.3%             | \$6,824,315 | \$5,571,003            | 22.5%             |
| Vivienda Media   | \$528,778   | \$390,104   | 35.5%             | \$1,458,108 | \$1,013,047            | 43.9%             |
| Total ingresos viviendas   | \$3,178,543 | \$2,454,831 | 29.5%             | \$8,282,423 | \$6,584,050            | 25.8%             |
| Otros ingresos   | \$41,304    | \$101,846   | -59.4%            | \$137,928   | \$216,136              | -36.2%            |
| Total ingresos   | \$3,219,847 | \$2,556,677 | 25.9%             | \$8,420,351 | \$6,800,186            | 23.8%             |

\* Proforma incluye seis meses de operaciones de Beta en los resultados de nueve meses de 2005

En el tercer trimestre de 2006, Homex reportó otros ingresos que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto por \$41.3 millones, mientras que en el mismo periodo del año anterior este renglón ascendió a \$101.8 millones.

La **utilidad bruta** para el trimestre creció 26.7%, a \$1,035 millones, contra \$817 millones reportados en el periodo correspondiente a 2005. Homex generó un margen bruto de 32.2% en el tercer trimestre de 2006, comparado con 32.0% en el tercer trimestre de 2005. Este crecimiento en el margen bruto durante el trimestre refleja en parte el incremento en el número de proyectos de vivienda media, con precios promedio más elevados.

Como porcentaje de los ingresos, los **costos** aumentaron 67.8% en el tercer trimestre de 2006, con relación a 68.0% en el mismo periodo del año anterior. Ello se debió principalmente a una mejor oferta de producto tanto en el segmento de vivienda de interés social como en el de vivienda media, así como a economías de escala, particularmente en la implementación en curso de controles más estrictos para compras y uso de materiales.

Los **gastos de administración y ventas** como porcentaje de los ingresos llegaron a 9.2%, lo que representa una mejoría considerable con respecto a 9.9% reportado en el trimestre previo. Como porcentaje de los ingresos los gastos de administración y ventas fue 8.9%. En términos absolutos, este renglón reportó un incremento de \$297 millones, frente a \$228 millones en el tercer trimestre de 2005, lo que refleja un aumento en las ventas y comisiones más altas como resultado de la mayor participación de los productos de vivienda media en la mezcla de ventas.

La **utilidad de operación** en el tercer trimestre de 2006 aumentó 25.3%, al sumar \$738 millones, en comparación con \$589 millones en el mismo periodo de 2005. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos permaneció relativamente estable en 22.9% durante el tercer trimestre de 2006, en comparación con 23.0% en el tercer trimestre del año previo.

El renglón de **otros ingresos** durante el tercer trimestre de 2006 registró \$9 millones, frente a los \$4 millones en el mismo periodo de 2005. Los resultados del tercer trimestre de este año reflejan primordialmente el ingreso por concepto de productos no vinculados con la operación, materiales de construcción vendidos a terceros durante el periodo y la recuperación en curso de los trabajos de urbanización, entre otros.

El **costo integral de financiamiento neto** disminuyó a \$64 millones en el tercer trimestre de 2006, comparado con \$141 millones en el mismo trimestre del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue de 2.0% en el tercer trimestre de 2006, frente a 5.5% en el mismo periodo de 2005. La disminución en el costo integral de financiamiento neto es principalmente resultado de la apreciación del 3% de la paridad del peso contra el dólar durante el periodo, reflejando una ganancia cambiaria mucho más alta. Los aceleradores de este resultado incluyen lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto se redujo a \$124 millones durante el trimestre, contra \$131 millones en el trimestre correspondiente a 2005. Esta disminución anual en el gasto de interés neto se debió a un incremento en el ingreso por intereses de la Compañía, como consecuencia de una más alta posición de efectivo e inversión, lo que compensó parcialmente mayores gastos por intereses y comisiones más altas.
- b) La posición no monetaria reportada en el tercer trimestre de 2006 fue de \$29 millones, contra \$10 millones en el tercer trimestre de 2005.
- c) La ganancia cambiaria en el tercer trimestre de 2006 ascendió a \$89 millones, en comparación con una ganancia cambiaria de \$351,000 en el tercer trimestre de 2005, lo cual se debió principalmente a los cambios netos derivados de la conversión de la deuda denominada en moneda extranjera.

La posición monetaria y la ganancia cambiaria son partidas no monetarias que en total representaron una ganancia de \$60 millones en el tercer trimestre de 2006.

**Impuestos:** El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó a \$216 millones en el tercer trimestre de 2006, en comparación con \$144 millones reportados en el mismo periodo de 2005.

La **utilidad neta** para el tercer trimestre de 2006 ascendió a \$462 millones, lo que representó un incremento de 47.7% con respecto a los \$313 millones reportados en el mismo periodo de 2005. La utilidad por acción para el tercer trimestre fue de \$1.39, frente a \$0.93 en el tercer trimestre de 2005. Este incremento es el resultado de una mayor utilidad de operación en el tercer trimestre de 2006 en comparación con el mismo periodo del año anterior, junto con un menor costo costo integral de financiamiento neto.



El **margen UAFIDA** mejoró a 24.0% en el tercer trimestre de 2006 con relación a 23.4% en el mismo periodo del año anterior. Esta mejora es resultado principalmente de las eficiencias operativas derivadas de una utilidad neta más alta. La **UAFIDA** del tercer trimestre de 2006 se elevó a \$772 millones, un incremento de 28.8% con relación a los \$599 millones registrados en el tercer trimestre de 2005.

La siguiente tabla establece la reconciliación de la utilidad neta a UAFIDA para el tercer trimestre de 2006 y 2005.

| RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA<br>DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS<br>PCGA EN MÉXICO |  |                  |
|--|--|------------------|
|  | Trimestres concluidos el 30 de septiembre de |                  |
| (Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006)  | 2006   | 2005             |
| Utilidad (pérdida) neta  | \$461,956                                    | \$312,762        |
| Depreciación   | 24,649                                       | 6,570            |
| Costo integral de financiamiento neto  | 63,987                                       | 140,575          |
| Gasto por impuesto sobre la renta  | 216,450                                      | 144,127          |
| Interés minoritario  | 5,364  | -4,547           |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>\$772,406</b>                             | <b>\$599,487</b> |

**Reserva territorial:** Al 30 de septiembre de 2006, la reserva territorial de Homex era de 26.5 millones de metros cuadrados, cifra que incluye tanto los terrenos escriturados como en proceso de escrituración, lo cual equivale a 148,841 viviendas, de las cuales 117,760 se enfocan en el segmento de interés social y 31,082 en el de vivienda media. De conformidad con sus políticas de reserva territorial, Homex continúa manteniendo suficientes reservas territoriales para construir el equivalente a más de 2.5 años de ventas anuales. Además, la Compañía mantiene aproximadamente 2.5 años de ventas anuales en terrenos con opción a compra.

**Liquidez:** Como resultado de la reestructura del perfil de deuda concluida en 2005, cuyo resultado más sobresaliente fue la emisión de notas de garantía con vencimiento en 2015, la Compañía no tendrá que realizar pagos de principal significativos 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 es de 8.2 años. Homex se ha apoyado en su sólida estructura de gobierno corporativo, lo cual, junto con el registro ante la SEC y la cotización en la NYSE, le ha permitido acceder con éxito a los mercados de renta fija de Estados Unidos.

Al 30 de septiembre de 2006, la deuda neta de Homex ascendía a \$1,505 millones. La razón deuda total a capitalización ha mejorado a 32.7x, en tanto que la cobertura de intereses fue de 4.8x. Durante el tercer trimestre de 2006, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de terrenos, inversiones en activos, servicio de deuda y requerimientos de capital de trabajo mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones y el efectivo disponible.

#### Principales indicadores:

- Deuda neta: \$1,505 millones
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.55x
- Razón deuda total a capitalización total: 32.7x
- Cobertura de intereses: 4.8x

El **flujo libre de efectivo** para los primeros nueve meses de 2006 fue positivo en la cantidad de \$581 millones, lo que tuvo como efecto un incremento en el efectivo e inversiones temporales de la Compañía de \$531 millones, netos de recursos de financiamiento externo y otras adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos.

| RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO |                 |                             |
|---|-----------------|-----------------------------|
|   | Septiembre 2006 | Acumulado a Septiembre 2005 |
| Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006   |                 |                             |
| Utilidad (pérdida) neta   | 1,035,804       | 715,636                     |
| Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)  | 607,625         | 311,398                     |
| Recursos netos utilizados (generados) en la operación   | -814,643        | -1,701,224                  |
| Inversiones en activos  | -248,276        | -73,192                     |
| Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos  | 580,510         | -747,382                    |

**Cuentas por cobrar:** Como porcentaje de las ventas, las cuentas por cobrar totales reportaron 43.8% de los ingresos para los doce meses concluidos el 30 de septiembre de 2006, lo que representó una mejoría con respecto al 62.2% reportado en el tercer trimestre de 2005, calculado para los doce meses concluidos el 30 de septiembre de 2005. En comparación con el trimestre anterior, las cuentas por cobrar como porcentaje de las ventas mejoraron también con relación al 48.4% calculado para los doce meses concluidos el 30 de junio de 2006. Las cuentas por cobrar totales al 30 de septiembre de 2006 ascendieron a \$5,091 millones, lo que significa una mejoría adicional en comparación con los \$5,291 millones al final del trimestre previo. Homex continúa mostrando eficiencias en los niveles de cuentas por cobrar.

Los días en las cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 30 de septiembre de 2006, fueron 158, una mejoría con respecto a los 224 días al 30 de septiembre de 2005. El incremento anual en las cuentas por cobrar refleja la mejoría en los procesos de cobranza y construcción y las eficiencias de la integración de Beta las cuales fueron logradas a pesar del mayor número de unidades vendidas de vivienda media, cuya construcción supone más tiempo.

**Ciclo de capital de trabajo:** Homex reportó un ciclo de capital de trabajo de 313 días, lo que incluye inventarios (incluyendo tierra) considerando la rotación de terrenos de la Compañía de 254 días más 158 días de rotación de cuentas por cobrar menos 99 días de rotación de cuentas por pagar. El ciclo de capital de trabajo refleja una mejoría en comparación con los 329 días reportados al 30 de septiembre de 2005. La rotación de inventarios sin incluir tierra, mejoraron a 51 días al 30 de septiembre de 2006 en comparación con 59 días reportados en el mismo periodo del año anterior.

| CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO           | 3T'06 | 3T'05 |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Días de inventario con tierra         | 254   | 207   |
| Rotación de cuentas por cobrar (días) | 158   | 224   |
| Rotación de cuentas por pagar (días)  | 99    | 102   |
| Total del ciclo de capital de trabajo | 313   | 329   |

**Perspectivas para 2006.** La Compañía confirma las perspectivas para 2006 que fueron publicadas a principios de año:

**Perspectivas de Homex para 2006:**

- Ingresos: \$11,800 millones (pesos al 31 de diciembre de 2005).
- Margen UAFIDA: de 23.5% a 24.0%.
- Flujo libre de efectivo: positivo.
- Razón deuda neta a UAFIDA: menos de 1.0x.

## ACONTECIMIENTOS RELEVANTES

### **Homex extiende su equipo directivo**

Homex nombró a David Sánchez-Tembleque como su Director General efectivo a partir del 1º de octubre de 2006. El señor Sánchez-Tembleque sucede a Gerardo de Nicolás, quien asumió el cargo de Director de Planeación Estratégica y Presidente del Comité Ejecutivo. El señor Sánchez-Tembleque se graduó en economía en la Universidad de Santiago de Compostela, España, y obtuvo una maestría en administración y negocios (MBA) en la Universidad de Tulane. Antes de integrarse a la Compañía, fue Director General de Planeación Estratégica y Finanzas del INFONAVIT.

### **Homex anunció la incorporación de Rafael Matute al Consejo de Administración**

Homex anunció que el señor Rafael Matute fue incorporado al Consejo de Administración de la Compañía. El señor Matute se convirtió en el décimo miembro del Consejo efectivo a partir del 10 de octubre de 2006. El señor Rafael Matute es Vicepresidente Ejecutivo y Director de Finanzas de Wal-Mart de México, de cuyo Consejo de Administración forma parte desde 1998.

### **Homex anunció el cambio de su despacho de auditores externos**

Homex anunció el cambio de sus auditores independientes efectivo a partir del 15 de agosto de 2006. El cambio obedece a las políticas ordinarias y habituales de la Compañía, además de que está en concordancia con las mejores prácticas, según las cuales se recomienda la rotación periódica de los auditores independientes de una compañía. Mancera, S.C., despacho miembro de Ernst & Young Global, reemplazó a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., despacho miembro de Deloitte Touche Tomassu, como los auditores independientes de la Compañía, quienes podrán seguir proporcionando servicios profesionales a ésta, siempre y cuando dichos servicios no impliquen auditar sus estados financieros consolidados correspondientes a los periodos posteriores al 31 de diciembre de 2005.

### **Homex firmó un acuerdo con Mabe para el equipamiento de viviendas**

El 9 de agosto de 2006, Homex y Mabe, líder en el mercado de línea blanca, firmaron un acuerdo estratégico como parte de “Amuéblate”, el nuevo programa de Homex. El programa “Amuéblate” brindará a nuestros clientes la oportunidad de acceder a importantes beneficios al adquirir una vivienda de Homex, ya que los productos y precios que ofrece estarán entre los más competitivos del mercado. Mabe se une al programa “Amuéblate” para ofrecer una vasta selección de productos de línea blanca para los fraccionamientos que se ubican en las ciudades donde Homex está presente. Los productos se venderán en las tiendas “Amuéblate” a través de esquemas de micro crédito otorgados por Credex, institución financiera especializada en créditos para minoristas, mediante pagos de contado o por medio del Instituto Mexicano para el Equipamiento de la Vivienda (IMEVI), el cual opera a través del Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT).

### **Homex firma acuerdo con Grupo Elektra, Microsoft e Intel para ofrecer a sus clientes “Casas Digitales”**

El 21 de Septiembre de 2006 Homex, Grupo Elektra, Intel y Microsoft firmaron un acuerdo para ofrecer a los clientes de Homex viviendas equipadas con tecnología que puede incluir acceso a internet y computadoras personales. Homex esta ofertando este nuevo modelo de vivienda tanto en sus viviendas de interés social como de vivienda media, así como en los proyectos ya existentes a lo largo del país. Los asociados de Homex en este acuerdo proveen tanto las computadoras como la conectividad a internet y La compañía esta promoviendo los productos como un valor agregado a sus nuevos y existentes clientes.



## ACERCA DE HOMEX

Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V. [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] es una compañía desarrolladora de vivienda verticalmente integrada y enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Es una de las compañías desarrolladoras de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país. Homex ocupa una posición de liderazgo en los cuatro principales mercados en México, país en el que es el desarrollador de vivienda más grande con base en el número de viviendas vendidas y la utilidad neta.

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: [www.homex.com.mx](http://www.homex.com.mx).

Los reportes trimestrales y el resto de los materiales por escrito de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V. pueden contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados y sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos que ciertos factores relevantes pueden provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, cálculos e intenciones expresadas en dichas declaraciones a futuro. Estos factores comprenden condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México o en otros países, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecarias, tasas de inflación, fluctuaciones cambiarias, acontecimientos reglamentarios, demanda de los clientes y competencia. A este respecto, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la SEC.

Se adjuntan los estados de resultados consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. para los trimestres concluidos el 30 de septiembre de 2006 y el 30 de septiembre de 2005, así como el estado consolidado de cambios en la posición financiera para el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2006 y el 30 de septiembre de 2005, y el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 30 de septiembre de 2006 y al 30 de septiembre de 2005.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO  
COMPARACIÓN ENTRE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2006 Y  
30 DE SEPTIEMBRE DE 2005

| (Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2006) | Sep-06              |               | Sep-05              |               | Variación<br>06 / 05 |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |                     |               |                     |               |                      |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                                |                     |               |                     |               |                      |
| Efectivo e inversiones temporales                       | \$ 1,875,904        | 12.4%         | \$1,766,573         | 13.1%         | 6.2%                 |
| Cuentas por cobrar, neto                                | 5,091,298           | 33.8%         | 6,063,682           | 45.1%         | -16.0%               |
| Inventarios   | 5,620,224           | 37.3%         | 3,931,370           | 29.2%         | 43.0%                |
| Otros activos circulantes                               | 275,218             | 1.8%          | 124,824             | 0.9%          | 120.5%               |
| Total del activo circulante                             | 12,862,644          | 85.3%         | 11,886,448          | 88.4%         | 8.2%                 |
| Propiedad y equipo, neto                                | 645,745             | 4.3%          | 409,589             | 3.0%          | 57.7%                |
| Crédito mercantil                                       | 648,243             | 4.3%          | 990,392             | 7.4%          | -34.5%               |
| Otros activos   | 917,158             | 6.1%          | 160,618             | 1.2%          | 471.0%               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>\$15,073,790</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$13,447,048</b> | <b>100.0%</b> | <b>12.1%</b>         |
| <b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                        |                     |               |                     |               |                      |
| <b>PASIVO CIRCULANTE</b>                                |                     |               |                     |               |                      |
| Préstamos de instituciones financieras                  | 5,805               | 0.0%          | 808,149             | 6.0%          | -99.3%               |
| Cuentas por pagar                                       | 2,198,379           | 14.6%         | 1,936,349           | 14.4%         | 13.5%                |
| Anticipos de clientes                                   | 410,780             | 2.7%          | 135,596             | 1.0%          | 202.9%               |
| Impuestos por pagar                                     | 265,221             | 1.8%          | 80,562              | 0.6%          | 229.2%               |
| Total del pasivo circulante                             | 2,880,184           |               | 2,960,655           |               | -2.7%                |
| Préstamos de instituciones financieras a largo plazo    | 3,374,748           | 22.4%         | 3,394,231           | 25.2%         | -                    |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO                        | 1,846,906           | 12.3%         | 1,301,414           | 9.7%          | 41.9%                |
| Total del pasivo  | 8,101,838           | 53.7%         | 7,656,301           | 56.9%         | 5.8%                 |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                 |                     |               |                     |               |                      |
| Capital social  | 498,546             | 3.3%          | 498,546             | 3.7%          | 0.0%                 |
| Capital adicional pagado                                | 3,097,170           | 20.5%         | 3,097,170           | 23.0%         | 0.0%                 |
| Ingresos retenidos                                      | 3,149,764           | 20.9%         | 1,895,682           | 14.1%         | 66.2%                |
| Excedente en la actualización del capital contable      | 317,783             | 2.1%          | 327,302             | 2.4%          | -2.9%                |
| Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido   | -149,020            | -1.0%         | -149,020            | -1.1%         | 0.0%                 |
| Capital contable mayoritario                            | 6,914,243           | 45.9%         | 5,669,681           | 42.2%         | 22.0%                |
| Interés minoritario                                     | 57,710              | 0.4%          | 121,066             | 0.9%          | -52.3%               |
| <b>TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE</b>                       | <b>6,971,953</b>    | <b>46.3%</b>  | <b>5,790,747</b>    | <b>43.1%</b>  | <b>20.4%</b>         |
| <b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>                  | <b>\$15,073,790</b> | <b>100.0%</b> | <b>\$13,447,048</b> | <b>100.0%</b> | <b>12.1%</b>         |

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
COMPARACIÓN ENTRE EL TERCER TRIMESTRE DE 2006 Y EL  
TERCER TRIMESTRE DE 2005

| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2006)   | 3T'06            |               | 3T'05            |               | Variación<br>06 / 05 |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|
| INGRESOS  |                  |               |                  |               |                      |
| Ingresos por vivienda de interés social   | \$2,649,765      | 82.3%         | \$2,064,727      | 80.8%         | 28.3%                |
| Ingresos por vivienda media   | 528,778          | 16.4%         | 390,104          | 15.3%         | 35.5%                |
| Otros ingresos  | 41,304           | 1.3%          | 101,846          | 4.0%          | -59.4%               |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>   | <b>3,219,847</b> | <b>100.0%</b> | <b>2,556,677</b> | <b>100.0%</b> | <b>25.9%</b>         |
| COSTOS  | 2,184,559        | 67.8%         | 1,739,628        | 68.0%         | 25.6%                |
| UTILIDAD BRUTA  | 1,035,287        | 32.2%         | 817,049          | 32.0%         | 26.7%                |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA  | 296,936          | 9.2%          | 227,807          | 8.9%          | 30.3%                |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN   | 738,351          | 22.9%         | 589,241          | 23.0%         | 25.3%                |
| OTROS INGRESOS (GASTOS)   | 9,406            | 0.3%          | 3,676            | 0.1%          | 155.9%               |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO  |                  |               |                  |               |                      |
| Gastos por intereses y comisiones   | 159,304          | 4.9%          | 149,866          | 5.9%          | 6.3%                 |
| Ingresos por intereses  | -35,347          | -1.1%         | -19,211          | -0.8%         | 84.0%                |
| Utilidad (pérdida) cambiaria  | -88,698          | -2.8%         | -351             | 0.0%          | -                    |
| Pérdida por posición monetaria  | 28,728           | 0.9%          | 10,271           | 0.4%          | 179.7%               |
|   | 63,987           | 2.0%          | 140,575          | 5.5%          | -54.5%               |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y<br>PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | 683,770          | 21.2%         | 452,342          | 17.7%         | 51.2%                |
|   |                  |               |                  |               |                      |
| GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA   | 216,450          | 6.7%          | 144,127          | 5.6%          | 50.2%                |
| UTILIDAD NETA   | 467,320          | 14.5%         | 308,215          | 12.1%         | 51.6%                |
| INTERÉS MAYORITARIO   | 461,956          |               | 312,762          |               | 47.7%                |
| INTERÉS MINORITARIO   | 5,364            | 0.2%          | -4,547           | 0.0%          | -                    |
| UTILIDAD NETA   | \$461,956        | 14.3%         | \$312,762        | 12.2%         | 47.7%                |
| Utilidad por acción   | 1.39             | 0.0%          | 0.93             | 0.0%          | 49.4%                |
|   |                  |               |                  |               |                      |
| UAFIDA  | 772,406          | 24.0%         | 599,487          | 23.4%         | 28.8%                |

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES DE 2006 Y NUEVE MESES DE 2005

|  | 2006 Acum        |               | 2005 Acum        |               | Variación<br>2006 / 2005 |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------------|
| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2006)  |                  |               |                  |               |                          |
| INGRESOS   |                  |               |                  |               |                          |
| Ingresos por vivienda de interés social  | \$ 6,824,315     | 81.0%         | \$4,341,022      | 78.3%         | 57.2%                    |
| Ingresos por vivienda media  | 1,458,108        | 17.3%         | 992,516          | 17.9%         | 46.9%                    |
| Otros ingresos   | 137,928          | 1.6%          | 208,256          | 3.8%          | -33.8%                   |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>  | <b>8,420,351</b> | <b>100.0%</b> | <b>5,541,794</b> | <b>100.0%</b> | <b>51.9%</b>             |
| COSTOS   | 5,744,295        | 68.2%         | 3,796,376        | 68.5%         | 51.3%                    |
| UTILIDAD BRUTA   | 2,676,056        | 31.8%         | 1,745,418        | 31.5%         | 53.3%                    |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA   | 790,525          | 9.4%          | 513,454          | 9.3%          | 54.0%                    |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN  | 1,885,530        | 22.4%         | 1,231,964        | 22.2%         | 53.1%                    |
| OTROS INGRESOS   | 47,873           | 0.6%          | 21,008           | 0.4%          | 127.9%                   |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO   |                  |               |                  |               |                          |
| Gastos por intereses y comisiones  | 413,738          | 4.9%          | 249,759          | 4.5%          | 65.7%                    |
| Ingresos por intereses   | -83,110          | -1.0%         | -42,987          | -0.8%         | 93.3%                    |
| Ganancia (pérdida) cambiaria   | 51,320           | 0.6%          | -6,464           | -0.1%         | -                        |
| Pérdida por posición monetaria   | 35,382           | 0.4%          | 11,727           | 0.2%          | 201.7%                   |
|  | 417,330          | 5.0%          | 212,035          | 3.8%          | 96.8%                    |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | 1,516,073        | 18.0%         | 1,040,937        | 18.8%         | 45.6%                    |
|  |                  |               |                  |               |                          |
| GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA  | 478,163          | 5.7%          | 325,301          | 5.9%          | 47.0%                    |
| UTILIDAD NETA  | 1,037,910        | 12.3%         | 715,636          | 12.9%         | 45.0%                    |
| INTERÉS MAYORITARIO  | 1,035,804        | 12.3%         | 724,408          | 13.1%         | 43.0%                    |
| INTERÉS MINORITARIO  | 2,106            | 0.0%          | -8,771           | -0.2%         | -                        |
| UTILIDAD NETA  | \$1,035,804      | 12.3%         | \$724,408        | 13.1%         | 43.0%                    |
| Utilidad por acción  | 3.09             |               | 2.26             | -             | 36.6%                    |
|  |                  |               |                  |               |                          |
| UAFIDA   | 2,005,704        | 23.8%         | 1,292,572        | 23.3%         | 55.2%                    |

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA  
POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES CONCLUIDOS  
EL 30 DE SEPT. DE 2006 Y EL 30 DE SEPT. DE 2005**

| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2006)            | <b>2006 Acum</b> | <b>2005 Acum*</b> |
|--|------------------|-------------------|
| Utilidad neta  | 1,035,804        | 715,636           |
| Partidas que no requirieron la utilización de recursos             | 607,625          | 311,398           |
| Flujo derivado del resultado neto del ejercicio                    | 1,643,429        | 1,027,034         |
| Recursos netos utilizados en la operación                          | -814,643         | -1,701,224        |
| Recursos netos generados (utilizados) por actividades de operación | 828,786          | -674,190          |
| Recursos netos generados mediante financiamiento externo           | -49,279          | 1,953,913         |
| Recursos netos utilizados en actividades de inversión              | -248,276         | -73,192           |
| Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales  | 531,232          | 1,206,531         |
| Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo            | 1,344,673        | 560,042           |
| Efectivo e inversiones temporales al final del periodo             | 1,875,904        | 1,766,573         |
| Flujo de efectivo libre <sup>(1)</sup>                             | 580,510          | -747,382          |

(1) El flujo de efectivo libre se define por los recursos generados por actividades de operación más/menos los recursos utilizados en actividades de inversión

\* Todos los efectos por la compra de Casas Beta, fueron clasificados dentro del rubro de Actividades de Financiamiento en el 2005.