

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2007

Octubre. 23 . 2007

DESARROLLADORA HOMEX S.A.B. DE C.V.





RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2007

Homex Reporta Crecimientos Sólidos en Ingresos, UAFIDA y Utilidad Neta durante el Tercer Trimestre del 2007 con un agresivo programa de expansión.

Culiacán, México, 23 de Octubre de 2007 - Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex" o "la Compañía") [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados del tercer trimestre concluido el 30 de Septiembre de 2007. [\[1\]](#)

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 18.4% en el tercer trimestre de 2007, al ascender a \$3,964 millones, en comparación con \$3,349 millones en el tercer trimestre de 2006.
- La Compañía vendió 13,229 viviendas durante el tercer trimestre de 2007, lo que representa un incremento del 19.1% comparado con el mismo periodo del 2006. La vivienda de interés social y vivienda media se incrementaron en un 18.3% y 29.1% respectivamente durante el periodo.
- La UAFIDA reportada durante el trimestre fue de \$937.9 millones, lo que representa un incremento de 16.7% en relación con los \$803.4 millones registrados en el tercer trimestre de 2006.
- La utilidad neta aumentó 14.6% en el tercer trimestre de 2007 al ascender a \$550.5 millones en comparación con \$480.5 millones en el tercer trimestre de 2006.
- Las cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos totales mejoraron, al pasar de 43.8% reportados en septiembre de 2006 a 40.6%. Los días de cuentas por cobrar mejoraron a 146 días al 30 de septiembre de 2007 de 158 días registrados en septiembre de 2006.
- Homex continuó consolidando su programa nacional de expansión con el inicio de 11 nuevos proyectos, un record histórico para la Compañía. Así como la consolidación de sus inversiones en tecnología y modernización de sus procesos productivos.

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma
DIRECTOR DE RELACION CON INVERSIONISTAS
+ 5266.7758.5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Vania Fueyo
GERENTE DE RELACION CON INVERSIONISTAS
+ 5266.7758.5800
vfueyo@homex.com.mx

"Homex continua registrando sólidos resultados, superiores al promedio de crecimiento de la industria principalmente como resultado de nuestra estrategia de negocio, capacidades de ejecución y nuestra continua innovación en construcción y ventas; continuaremos invirtiendo agresivamente para asegurar nuestro crecimiento futuro." comentó Gerardo de Nicolas, Director General de Homex. "Somos muy optimistas acerca de las tendencias positivas y del alto crecimiento potencial del mercado de vivienda en México para el futuro estimado tanto para vivienda de interés social como media, donde el gobierno federal ha probado su capacidad para mantener e incrementar la oferta hipotecaria e innovación." "Nosotros creemos que Homex esta extraordinariamente posicionado para tomar ventaja de estas oportunidades y continuar su agresivo plan de expansión con productos más atractivos." Agrego Gerardo De Nicolás.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están reexpresadas en pesos mexicanos al 30 de septiembre de 2007, 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 de 2007 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

| PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN | | | NUEVE MESES | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------|
| Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007 (a menos que se indique lo contrario) | 3T'07 | 3T'06 | % Var. | 2007 | 2006 | % Var. |
| Volumen (viviendas) | 13,229 | 11,108 | 19.1% | 35,279 | 30,281 | 16.5% |
| Ingresos | \$3,964,333 | \$3,349,258 | 18.4% | \$10,459,317 | \$8,758,779 | 19.4% |
| Utilidad Bruta | \$1,312,956 | \$1,076,898 | 21.9% | \$3,375,775 | \$2,783,611 | 21.3% |
| Utilidad de Operación | \$863,144 | \$768,028 | 12.4% | \$2,280,643 | \$1,961,312 | 16.3% |
| Gastos de intereses, neto | \$125,793 | \$128,939 | -2.4% | \$294,945 | \$343,916 | -14.2% |
| Utilidad neta | \$550,481 | \$480,523 | 14.6% | \$1,433,423 | \$1,077,435 | 33.0% |
| UAFIDA ^(a) | \$937,992 | \$803,450 | 16.7% | \$2,640,241 | \$2,086,317 | 26.6% |
| Margen Bruto | 33.1% | 32.2% | | 32.3% | 31.8% | |
| Margen de Operación | 21.8% | 22.9% | | 21.8% | 22.4% | |
| Margen UAFIDA | 23.7% | 24.0% | | 25.2% | 23.8% | |
| Utilidad por acción | 1.64 | 1.43 | | 4.27 | 3.21 | |
| Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b) | 0.91 | 0.80 | | 2.38 | 1.79 | |
| Promedio ponderado de acciones (millones) | 335.9 | 335.9 | | 335.9 | 335.9 | |
| Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas) | | | | 40.6% | 43.8% | |
| Cuentas por cobrar (días), fin de periodo | | | | 146 | 158 | |
| Rotación de inventario (días), fin de periodo | | | | 331 | 254 | |
| Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo | | | | 63 | 51 | |

(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. Véase Estados Financieros /UAFIDA, donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el tercer trimestre de 2007 y 2006.

(b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.77 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

RESULTADOS DE OPERACION

Al 30 de septiembre de 2007, Homex tenía operaciones en 31 ciudades localizadas en 20 estados de la República Mexicana.

Volumen de Ventas. Para el trimestre que concluyó el 30 de septiembre de 2007, el volumen de ventas ascendió a 13,229 viviendas, de las cuales 12,124 correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 91.6% del volumen total de ventas. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de todas las fuentes, particularmente del INFONAVIT, contribuyó al mayor volumen de ventas de vivienda de interés social. Las ventas por concepto de vivienda media también continuaron creciendo. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 1,105 unidades, lo que significa 8.4% de las ventas totales y un incremento de 29.1% comparado con el tercer trimestre de 2006.

| VOLUMEN | | | | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------------------------|-----------|-----------|--------------------|
| | 3T'07 | 3T'06 | Variación 3T07 / 3T06 | 2007 ACUM | 2006 ACUM | Variación 07/06 |
| Vivienda de interés social | 12,124 | 10,252 | 18.3% | 32,270 | 27,875 | 15.8% |
| Vivienda media | 1,105 | 856 | 29.1% | 3,009 | 2,406 | 25.1% |
| Volumen total | 13,229 | 11,108 | 19.1% | 35,279 | 30,281 | 16.5% |

Durante el tercer trimestre, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$295,000, 1.0% por debajo en relación con el tercer trimestre de 2006 y reflejando un incremento de 2.1% comparado con el segundo trimestre de 2007. Una mejor oferta de producto dentro del segmento de vivienda media contribuyó al incremento de 13.6% en el precio promedio de las viviendas vendidas en este segmento durante el periodo.

| PRECIO PROMEDIO | RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO* | | | | |
|---|--------------------------------|-------|--------------------------|-------|---------|
| | 3T'07 | 3T'06 | Variación 3T07 / 3T06 | Bajo | Alto |
| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007) | | | | | |
| Vivienda de interés social | \$255 | \$269 | -5.2% | \$185 | \$600 |
| Vivienda media | \$730 | \$643 | 13.6% | \$601 | \$2,100 |
| Precio promedio para todas las viviendas | \$295 | \$298 | -1.0% | | |
| Precio promedio ponderado para todas las viviendas | \$353 | \$331 | 6.7% | | |

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

Financiamiento Hipotecario. Al 30 de septiembre de 2007, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario principalmente a través del INFONAVIT, las cinco principales Sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Durante el tercer trimestre de 2007, el INFONAVIT representó 79.1% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex.

| FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO | | | | |
|---|--------|-------------|--------|-------------|
| Número de créditos hipotecarios | | | | |
| Fuente de financiamiento | 3T'07 | % del Total | 3T'06 | % del Total |
| INFONAVIT | 10,464 | 79.1% | 8,498 | 76.5% |
| SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE | 1,879 | 14.2% | 1,608 | 14.5% |
| FOVISSSTE | 886 | 6.7% | 1,002 | 9.0% |
| Total | 13,229 | 100.0% | 11,108 | 100.0% |

Expansión Geográfica. El tercer trimestre de 2007 representó un record histórico para la expansión de la Compañía. Homex inició operaciones en 11 nuevos proyectos tanto en interés social como en vivienda media a lo largo de todo el país. La Compañía inició operaciones en tres ciudades nuevas, en el segmento de interés social inaugurando Querétaro en el centro de México y Cancún fortaleciendo nuestra presencia en el sureste. En el segmento de vivienda media Homex inicio operaciones en Rosarito, Baja California Norte.

Así mismo la Compañía también expandió sus operaciones con un nuevo proyecto de vivienda media en Acapulco, enfocado al mercado nacional de turismo y para la población de la ciudad de México que busca una casa de fin de semana. Adicionalmente, durante el tercer trimestre de 2007, la Compañía lanzó siete nuevas fases o proyectos de expansión en Culiacán, Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Laredo, Xalapa y León.

Estas iniciativas están preparando a Homex para tomar ventaja de futuras oportunidades. La Compañía rápidamente esta consolidando sus operaciones en ciudades medianas manteniendo una base de proyectos geográficamente diversificada, al mismo tiempo, fortaleciendo su presencia en las principales zonas metropolitanas del país. Homex es uno de los desarrolladores de vivienda líderes en los cuatro mercados más importantes del país: Área Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Además, continúa ocupando una posición de liderazgo en las otras 27 ciudades donde opera.



Inversiones. Durante el trimestre, la Compañía continuó con sus inversiones en tecnología para la construcción a través de la adquisición de moldes de aluminio los cuales ya comenzaron a reflejar mejoras operativas en nuestro margen bruto. La tecnología de molde es piedra angular para obtener futuras eficiencias operativas en Homex.

La Tecnología de Información también representa un importante foco de inversión. La Compañía continuó mejorando y actualizando su plataforma de TI a lo largo de toda la organización para asegurar un crecimiento rentable. Homex cree que las inversiones realizadas para el crecimiento futuro de la Compañía continuarán reflejando eficiencias operativas.

RESULTADOS FINANCIEROS

Los ingresos se incrementaron 18.4% en el tercer trimestre de 2007, al ascender a \$3,964 millones, en comparación con \$3,349 millones en el mismo periodo de 2006. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el tercer trimestre de 2007 aumentaron 17.9%, parcialmente derivado de un mayor volumen de ventas en el segmento de vivienda media así como un incremento en el precio promedio del segmento. Los ingresos correspondientes al segmento de vivienda media creció a 46.7% en el tercer trimestre de 2007, mientras que los ingresos provenientes de la vivienda de interés social aumentaron 12.1%, Otros ingresos, lo que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto aumentaron 55.7% comparado con el tercer trimestre de 2006.

| CLASIFICACIÓN DE INGRESOS | | | |
|---|-------------|-------------|--------------------------|
| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007) | 3T'07 | 3T'06 | Variación 3T07 / 3T06 |
| Vivienda de interés social | \$3,090,782 | \$2,756,263 | 12.1% |
| Vivienda media | \$806,650 | \$550,031 | 46.7% |
| Total ingresos viviendas | \$3,897,432 | \$3,306,294 | 17.9% |
| Otros ingresos | \$66,902 | \$42,964 | 55.7% |
| Total ingresos | \$3,964,333 | \$3,349,258 | 18.4% |

La utilidad bruta. Homex generó un margen bruto de 33.1% en el tercer trimestre de 2007, una mejora significativa de 96 puntos bases comparado con 32.2% en el mismo periodo del año anterior. La mejora en el margen se debió principalmente al uso progresivo de moldes de aluminio en algunos de los proyectos de la Compañía, nuestro enfoque en reducción de costos en licencias y permisos de tierra, mejor control de compras, así como ahorros en material de construcción derivados de negociaciones nacionales con nuestros principales proveedores. Para el trimestre, la utilidad bruta incrementó 21.9% a \$1,313 millones comparado con \$1,077 millones registrados en el mismo periodo de 2006.

Gastos de Administración y Ventas. La amortización de la marca "Casas Beta" en el tercer trimestre de 2007 resultó en un impacto no monetario de aproximadamente \$23 millones en el rubro de gastos de administración y ventas mientras que este cargo no fue incurrido en el mismo periodo del año pasado.

Como porcentaje de los ingresos totales y sin considerar el efecto de la amortización de la marca "Casas Beta", los gastos de administración y ventas se incrementaron durante el tercer trimestre de 2007 en 10.8% comparado con 9.2% en el tercer trimestre de 2006. Este incremento en el rubro de gastos de administración y ventas para el trimestre fue principalmente resultado de los costos incurridos en relación con la apertura de cuatro nuevas sucursales y siete proyectos mientras que el periodo comparable del año anterior solamente se iniciaron operación en una sucursal.

Utilidad de Operación. En el tercer trimestre de 2007, la utilidad de operación aumentó 12.4%, al sumar \$863 millones, en comparación con \$768 millones en el mismo periodo de 2006. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzó 21.8% en el tercer trimestre de 2007, contra 22.9% en el mismo periodo del 2006, así mismo afectado por los rubros no monetarios de la amortización de la marca Beta reflejados en gastos de administración y ventas. Sin considerar la amortización de la marca Beta la utilidad de operación comparable como porcentaje de los ingresos se hubiera mantenido estable en 22.4%.

Otros Ingresos. En el tercer trimestre de 2007, la Compañía registró otros ingresos por \$8 millones, en comparación con otros ingresos por \$10 millones en el mismo periodo de 2006. El resultado en ingreso del tercer trimestre de 2007 resulto de la venta de materiales de construcción a terceros durante el periodo.

El **Costo Integral de Financiamiento** decreció a \$42 millones en el tercer trimestre de 2007 en comparación con \$66 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento neto fue de 1.1% en el tercer trimestre de 2007, frente a 2.0% en el mismo trimestre de 2006. El decremento en el costo integral de financiamiento fue derivado principalmente del resultado de la depreciación del peso mexicano en 1.4% contra el dólar durante el periodo, reflejando una mayor utilidad cambiaria. Las razones de este resultado incluyen lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto decreció a \$126 millones en el tercer trimestre de 2007 comparado con \$129 millones en el tercer trimestre de 2006, principalmente derivado de la apreciación del peso en el periodo y de una reducción parcial en las tasas de interés en los préstamos de la Compañía.
- b) La Compañía reportó una posición de pérdida no monetaria en el tercer trimestre del 2007 de \$2 millones contra \$30 millones en el tercer trimestre de 2006, como resultado del incremento de activos no monetarios.
- c) La pérdida cambiaria en el tercer trimestre de 2007 fue de \$86 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$92 millones en el tercer trimestre de 2006, lo cual se derivó principalmente de los cambios netos en la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

La posición monetaria y la ganancia cambiaria son partidas no monetarias.

La **Utilidad Neta** durante el tercer trimestre de 2007 se incrementó 14.6% a \$550 millones, comparada con los \$480 millones reportados en el mismo periodo de 2006 principalmente derivado de las mejoras en nuestros resultados operativos.

La utilidad por acción para el tercer trimestre de 2007 fue de \$1.64 comparada con \$1.43 en el mismo periodo de 2006.

La **UAFIDA** se elevó a \$938 millones durante el tercer trimestre de 2007, es decir, un incremento de 16.7% en relación a los \$803 millones registrados en el tercer trimestre de 2006. El Margen UAFIDA durante el trimestre permaneció relativamente estable en 23.7% al compararse con 24.0% reportado en el mismo periodo del año pasado, y prácticamente sin cambio en comparación al 23.9% en el trimestre anterior.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el tercer trimestre de 2007 y el tercer trimestre de 2006.

| RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS | | |
|---|----------------------------------|------------------|
| | Seis Meses terminados en Sep. 30 | |
| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007) | 3T07 | 3T06 |
| Utilidad (pérdida) neta | \$550,481 | \$480,523 |
| Depreciación | 43,584 | 25,640 |
| Marca Beta | 23,275 | - |
| Costo integral de financiamiento neto | 41,792 | 66,559 |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 246,074 | 225,149 |
| Interés minoritario | 32,786 | 5,580 |
| UAFIDA | \$937,992 | \$803,450 |

Reserva Territorial. Al 30 de Septiembre de 2007, la reserva territorial de Homex era de 49.4 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 241,952 viviendas, de las cuales 222,450 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social y 19,502 en el de vivienda media.

Homex ha establecido una política de reserva territorial para mantener aproximadamente tres años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Por consiguiente, al final del tercer trimestre de 2007, la Compañía mantuvo suficientes reservas territoriales para la construcción de más de tres años de ventas anticipadas. Además, Homex mantiene aproximadamente dos años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra.

Liquidez. El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 8.0 años. Al 30 de septiembre de 2007, la deuda neta de la Compañía era de \$1,788 millones. La razón deuda a capital total al final del periodo se mantuvo estable a 30.3%, en tanto que la cobertura de intereses neto fue de 7.46x. Durante el tercer trimestre de 2007, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de terrenos, inversiones en activos, servicio de deuda y capital de trabajo, principalmente mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones y el efectivo disponible.

- Deuda neta: \$1,788 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.49x.
- Razón deuda neta a capital total: 30.3%.
- Cobertura de interés neto: 7.46x.

Flujo Libre de Efectivo. Durante el trimestre la Compañía mantuvo una posición de caja aceptable de 2,103 millones con un flujo de caja operativo neutral. De acuerdo a nuestro programa de expansión, los recursos operativos fueron utilizados en inversiones en efectivo para la adquisición de terrenos, así como en el incremento de inversiones de capital para la adquisición de moldes de aluminio, tecnología de información y la mejora de otros procesos. Como resultado, para los tres meses concluidos el 30 de septiembre de 2007 la Compañía registró un flujo libre de efectivo negativo por un monto de \$261 millones. Acumulado para el periodo de nueve meses, el flujo libre de efectivo fue negativo en \$526 millones.

| RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO | | |
|---|-------------------|------------------|
| | Acumulado a | |
| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007) | sep-07 | sep-06 |
| Utilidad (pérdida) neta | \$1,433,423 | \$1,077,435 |
| Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias) | \$919,461 | \$574,778 |
| Recursos netos utilizados (generados) en la | -\$2,435,321 | -\$790,117 |
| Flujo de efectivo operativo | -\$82,437 | \$862,096 |
| Inversiones en activos | -\$443,191 | -\$258,255 |
| Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos | -\$525,629 | \$603,841 |

Cuentas por Cobrar. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 40.6% de los ingresos durante el periodo de doce meses concluido el 30 de septiembre de 2007, lo que representó una mejoría con respecto al 43.8% registrado en el tercer trimestre de 2006, calculado para el periodo de doce meses concluidos el 30 de septiembre de 2006.

Los días de cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 30 de septiembre de 2007 registraron 146 días, una mejoría con respecto a los 158 días al 30 de septiembre de 2006. El resultado año con año registrado en las cuentas por cobrar refleja las mejoras en los procesos de cobranza y construcción, así como las eficiencias logradas por la Compañía, y ello a pesar al mayor número de unidades de vivienda media vendidas durante el periodo, cuya construcción supone más tiempo.

| CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO | 3T'07 | 3T'06 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Días de inventario con tierra | 331 | 254 |
| Rotación de cuentas por cobrar (días) | 146 | 158 |
| Rotación de cuentas por pagar (días) | 145 | 99 |
| Total del ciclo de capital de trabajo | 332 | 313 |

EVENTOS RELEVANTES

HOMEX INICIO OPERACIONES EN QUERÉTARO

El 17 de agosto de 2007, Homex anunció el inicio de operaciones en el estado de Querétaro, una de las diez principales ciudades del país, lanzando su nueva comunidad: "Hacienda Santa Rosa", la cual consistirá en 8,600 viviendas que se construirán en 7 etapas. Con este desarrollo la Compañía contribuirá con la creación de 1000 empleos directos y aproximadamente 28,000 empleos indirectos, que beneficiarán a la población de este estado.

HOMEX INGRESA AL MERCADO RESIDENCIAL TURÍSTICO EN ACAPULCO

El 29 de agosto de 2007, Homex inauguró "Banús Club Residencial Acapulco", un nuevo proyecto enfocado al segmento de vivienda media nacional turística. Este nuevo desarrollo consistirá de 477 viviendas, localizado en la Zona "Diamante" de Acapulco, una de las zonas con mayor plusvalía en este puerto.

El fraccionamiento, diseñado por el reconocido arquitecto Ricardo Rojas, estará dividido en 6 privadas, cada una de ellos con villas y torres residenciales, ofreciendo diversos prototipos de residencias (de 80 m2 a 150 m2).

HOMEX FORTALECE SU PRESENCIA EN EL SURESTE DE MEXICO CON EL INICIO DE UN DESARROLLO DE INTERES SOCIAL EN LA CIUDAD DE CANCUN

El 14 de septiembre de 2007, Homex, inicio operaciones en Cancún, mediante la construcción de su nueva comunidad "Paseos del Sol". El proyecto contará con 420 viviendas de interés social en su primera fase, otorgándole un hogar a aproximadamente 1,700 personas. Dado que Cancún es uno de los estados con mayor crecimiento demográfico y económico del país será un importante factor para satisfacer las necesidades de vivienda para la población local y migrante.

HOMEX, ES LA PRIMERA COMPAÑÍA MEXICANA QUE FORMA PARTE DEL CÍRCULO DE EMPRESAS DE LA MESA REDONDA LATINOAMERICANA DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LA OCDE

El 09 de octubre de 2007 Homex, siendo la única desarrolladora de vivienda en México con listado completo ante la SEC y NYSE, es la primera empresa mexicana admitida en el organismo del que ya forman parte 13 de las compañías líderes de Latinoamérica.

La incursión de Homex a dicha asociación soporta los altos estándares de practicas de buen gobierno corporativo de la Compañía, las cuales son resultado del cumplimiento de las normas más estrictas aplicables a las compañías no Estadounidenses (a través de la SEC y NYSE), así como el cumplimiento de los lineamientos del Código de Mejores Prácticas Corporativas recomendado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Bolsa Mexicana De Valores (BMV).

ACERCA DE HOMEX

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

Para mayor información corporativa, visite el sitio web de la Compañía: www.homex.com.mx.

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

Se adjuntan los estados de resultados financieros consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. para los periodos de tres meses y doce meses concluidos el 30 de septiembre de 2007 y 2006 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los periodos de doce meses concluidos el 30 de septiembre de 2007 y el 30 de septiembre de 2006, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 30 de septiembre de 2007 y al 30 de septiembre de 2006.

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN SEPTIEMBRE 30, 2007 Y SEPTIEMBRE 30, 2006

| (Miles de pesos constantes al 30 de September de 2007) | sep-07 | | sep-06 | | Variación 07 / 06 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | | | |
| Efectivo e inversiones temporales | 2,103,071 | 10.4% | 1,951,299 | 12.4% | 7.8% |
| Cuentas por cobrar, neto | 6,045,374 | 29.9% | 5,295,926 | 33.8% | 14.2% |
| Inventarios | 9,310,662 | 46.1% | 5,846,110 | 37.3% | 59.3% |
| Otros activos circulantes | 432,339 | 2.1% | 286,219 | 1.8% | 51.0% |
| Total del activo circulante | 17,891,446 | 88.6% | 13,379,614 | 85.3% | 33.7% |
| Propiedad y equipo, neto | 972,109 | 4.8% | 671,698 | 4.3% | 44.7% |
| Crédito mercantil | 718,793 | 3.6% | 718,793 | 4.6% | 0.0% |
| Otros activos | 617,149 | 3.1% | 909,524 | 5.8% | -32.1% |
| TOTAL | 20,199,497 | 100.0% | 15,679,629 | 100.0% | 28.8% |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| PASIVO CIRCULANTE | | | | | |
| Préstamos de instituciones financieras | 689 | 0.0% | 6,038 | 0.0% | -88.6% |
| Cuentas por pagar | 4,080,605 | 20.2% | 2,286,735 | 14.6% | 78.4% |
| Anticipos de clientes | 351,151 | 1.7% | 427,289 | 2.7% | -17.8% |
| Impuestos por pagar | 202,299 | 1.0% | 231,252 | 1.5% | -12.5% |
| Total del pasivo circulante | 4,634,744 | | 2,951,314 | | 57.0% |
| Préstamos de instituciones financieras a largo plazo | 3,890,890 | 19.3% | 3,510,385 | 22.4% | 10.8% |
| Obligaciones Laborales | 51,977 | 0.3% | 44,628 | 0.3% | 16.5% |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO | 2,671,104 | 13.2% | 1,921,136 | 12.3% | 39.0% |
| Total del pasivo | 11,248,715 | 55.7% | 8,427,463 | 53.7% | 33.5% |
| CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| Capital social | 518,583 | 2.6% | 518,583 | 3.3% | 0.0% |
| Capital adicional pagado | 3,221,652 | 15.9% | 3,221,652 | 20.5% | 0.0% |
| Ingresos retenidos | 4,876,784 | 24.1% | 3,276,359 | 20.9% | 48.8% |
| Excedente en la actualización del capital contable | 326,094 | 1.6% | 330,553 | 2.1% | -1.3% |
| Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido | -155,010 | -0.8% | -155,010 | -1.0% | 0.0% |
| Capital contable mayoritario | 8,788,103 | 43.5% | 7,192,137 | 45.9% | 22.2% |
| Interés minoritario | 162,679 | 0.8% | 60,029 | 0.4% | 171.0% |
| TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE | 8,950,782 | 44.3% | 7,252,166 | 46.3% | 23.4% |
| TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | 20,199,497 | 100.0% | 15,679,629 | 100.0% | 28.8% |

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE EL TERCER TRIMESTRE DE 2007 Y EL TERCER TRIMESTRE DE 2006

| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007) | 3T'07 | | 3T'06 | | Variación 07 / 06 |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|
| INGRESOS | | | | | |
| Ingresos por vivienda de interés social | 3,090,782 | 78.0% | 2,756,263 | 82.3% | 12.1% |
| Ingresos por vivienda media | 806,650 | 20.3% | 550,031 | 16.4% | 46.7% |
| Otros ingresos | 66,902 | 1.7% | 42,964 | 1.3% | 55.7% |
| TOTAL INGRESOS | 3,964,333 | 100.0% | 3,349,258 | 100.0% | 18.4% |
| TOTAL COSTOS | 2,651,377 | 66.9% | 2,272,360 | 67.8% | 16.7% |
| UTILIDAD BRUTA | 1,312,956 | 33.1% | 1,076,898 | 32.2% | 21.9% |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | | | | | |
| Gastos de Administración y Venta | 426,537 | 10.8% | 308,870 | 9.2% | 38.1% |
| Amortización de la Marca Beta | 23,275 | 0.6% | - | 0.0% | - |
| TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | 449,812 | 11.3% | 308,870 | 9.2% | 45.6% |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | 863,144 | 21.8% | 768,028 | 22.9% | 12.4% |
| OTROS INGRESOS (GASTOS) | 7,989 | 0.2% | 9,783 | 0.3% | -18.3% |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO | | | | | |
| Gastos por intereses y comisiones | 161,698 | 4.1% | 165,707 | 4.9% | -2.4% |
| Ingresos por intereses | -35,905 | -0.9% | -36,768 | -1.1% | - |
| Utilidad (pérdida) cambiaria | -86,001 | -2.2% | -92,263 | -2.8% | -6.8% |
| Pérdida por posición monetaria | 1,999 | 0.1% | 29,883 | 0.9% | -93.3% |
| | 41,792 | 1.1% | 66,559 | 2.0% | -37.2% |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | 829,341 | 20.9% | 711,252 | 21.2% | 16.6% |
| GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 246,074 | 6.2% | 225,149 | 6.7% | 9.3% |
| UTILIDAD NETA | 583,267 | 14.7% | 486,103 | 14.5% | 20.0% |
| INTERÉS MAYORITARIO | 550,481 | 13.9% | 480,523 | 14.3% | 14.6% |
| INTERÉS MINORITARIO | 32,786 | 0.8% | 5,580 | 0.2% | 0.0% |
| UTILIDAD NETA | 550,481 | 13.9% | 480,523 | 14.3% | 14.6% |
| Utilidad por acción | 1.64 | | 1.43 | | 14.6% |
| UAFIDA | 937,992 | 23.7% | 803,450 | 24.0% | 16.7% |

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE NUEVE MESES DE 2007 Y NUEVE MESES DE 2006

| | 2007 ACUM | | 2006 ACUM | | Variación 07 / 06 |
|---|-------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|
| (Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2007) | | | | | |
| INGRESOS | | | | | |
| Ingresos por vivienda de interés social | 8,050,066 | 77.0% | 7,098,595 | 81.0% | 13.4% |
| Ingresos por vivienda media | 2,278,661 | 21.8% | 1,516,712 | 17.3% | 50.2% |
| Otros ingresos | 130,590 | 1.2% | 143,471 | 1.6% | -9.0% |
| TOTAL INGRESOS | 10,459,317 | 100.0% | 8,758,779 | 100.0% | 19.4% |
| TOTAL COSTOS | 7,083,542 | 67.7% | 5,975,168 | 68.2% | 18.5% |
| UTILIDAD BRUTA | 3,375,775 | 32.3% | 2,783,611 | 31.8% | 21.3% |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | | | | | |
| Gastos de Administración y Venta | 1,025,776 | 9.8% | 822,299 | 9.4% | 24.7% |
| Amortización de la Marca Beta | 69,356 | 0.7% | - | 0.0% | - |
| TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA | 1,095,132 | 10.5% | 822,299 | 9.4% | 33.2% |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | 2,280,643 | 21.8% | 1,961,312 | 22.4% | 16.3% |
| OTROS INGRESOS (GASTOS) | 162,011 | 1.5% | 49,797 | 0.6% | 225.3% |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO | | | | | |
| Gastos por intereses y comisiones | 397,490 | 3.8% | 430,366 | 4.9% | -7.6% |
| Ingresos por intereses | -102,545 | -1.0% | -86,450 | -1.0% | 18.6% |
| Utilidad (pérdida) cambiaria | -48,430 | -0.5% | 53,382 | 0.6% | -190.7% |
| Pérdida por posición monetaria | 40,842 | 0.4% | 36,805 | 0.4% | 11.0% |
| | 287,357 | 2.7% | 434,103 | 5.0% | -33.8% |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | 2,155,297 | 20.6% | 1,577,006 | 18.0% | 36.7% |
| GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA | 648,528 | 6.2% | 497,381 | 5.7% | 30.4% |
| UTILIDAD NETA | 1,506,769 | 14.4% | 1,079,625 | 12.3% | 39.6% |
| INTERÉS MAYORITARIO | 1,433,423 | 13.7% | 1,077,435 | 12.3% | 33.0% |
| INTERÉS MINORITARIO | 73,346 | 0.7% | 2,190 | 0.0% | - |
| UTILIDAD NETA | 1,433,423 | 13.7% | 1,077,435 | 12.3% | 33.0% |
| Utilidad por acción | 4.27 | | 3.21 | | 33.0% |
| UAFIDA | 2,640,241 | 25.2% | 2,086,317 | 23.8% | 26.6% |

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN
FINANCIERA DE LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007 Y
2006**

(Miles de pesos constantes al 30 de septiembre de 2007)

| | 2007 ACUM | 2006 ACUM |
|---|--------------------|------------------|
| Utilidad neta | 1,433,423 | 1,077,435 |
| Partidas que no requirieron la utilización de recursos | | |
| Depreciación | 128,231 | 75,207 |
| Interes Minoritario | 73,346 | 2,190 |
| Amortización de la Marca Beta | 69,356 | |
| Ingreso por Impuestos diferidos | <u>648,528</u> | <u>497,381</u> |
| | 2,352,884 | 1,652,213 |
| (Incremento) decremento en: | | |
| Cuentas por Cobrar | (733,605) | 499,463 |
| Inventarios (c/tierra) | (85,354) | (224,278) |
| Cuentas por pagar | (1,425,684) | (906,562) |
| Otros A&P, neto ⁽¹⁾ | <u>(190,677)</u> | <u>(158,740)</u> |
| Cambios en activos operativos y pasivos | <u>(2,435,321)</u> | <u>(790,117)</u> |
| Flujo Operativo de Caja | (82,437) | 862,096 |
| Inversiones en Activos | <u>(443,191)</u> | <u>(258,255)</u> |
| Flujo de efectivo libre | (525,629) | 603,841 |
| Recursos netos utilizados en actividades de inversión | <u>252,611</u> | <u>(51,260)</u> |
| Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones | (273,017) | 552,581 |
| Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo | <u>2,376,089</u> | <u>1,398,718</u> |
| Efectivo e inversiones temporales al final del periodo | <u>2,103,071</u> | <u>1,951,299</u> |

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros