



RESULTADOS DEL CUARTO
TRIMESTRE



VIVE TU PATRIMONIO



CONTACTO CON INVERSIONISTAS
investor.relations@homex.com.mx

Carlos J. Moctezuma
Director, Relaciones con Inversionistas
+5266-7758-5838
cmoctezuma@homex.com.mx

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

Resultados del Cuarto Trimestre 2004

Homex Reporta Crecimiento de Doble Dígito en el Cuarto Trimestre del 2004; los resultados totales del año superaron los objetivos de la compañía para este año.

Culiacán México, 15 de Febrero de 2005 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados anuales y del cuarto trimestre que terminaron el 31 de Diciembre de 2004¹.

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 67% en el cuarto trimestre del 2004, aumentó a \$2,000 millones de 1,200 millones en el cuarto trimestre del 2003. Durante todo el 2004 los ingresos aumentaron un 83% llegando a \$5,300 millones.
- La compañía vendió 7,460 viviendas durante el cuarto trimestre del 2004, representando un incremento de 46% sobre el mismo periodo del 2003. Las casas vendidas durante el año 2004 sumaron 21,053, excediendo la meta original de 19,700.
- La utilidad de operación creció 130% en el cuarto trimestre de 2004, a \$467 millones de pesos de \$203 millones de pesos en el cuarto trimestre de 2003; el margen operativo fue de 23.3% y 16.9% en el cuarto trimestre de 2004 y 2003, respectivamente. La utilidad de operación durante 2004 alcanzó 1,200 millones de pesos, un incremento de 119% contra el año 2003.
- Homex inicio un nuevo desarrollo de vivienda media en Atizapán en el Edo. de México, y nuevos desarrollos de vivienda social en las ciudades de Oaxaca y Veracruz.

“El año pasado logramos un importante progreso con respecto a la expansión de nuestra compañía. Atrajimos un mayor número de clientes, acrecentando el número de comunidades en desarrollo y al mismo tiempo reforzando el respaldo tecnológico y administrativo que apoya todas nuestras operaciones.” Comento Gerardo de Nicolas, Director General de Homex. “Como resultado, el desempeño operativo superó las expectativas destacándose como uno de los más fuertes de la industria. Nuestro modelo de negocio replicable y nuestro enfoque en un crecimiento disciplinado nos ha permitido disfrutar de un importante posicionamiento operativo y de una mejora en nuestras ganancias de cada trimestre este año.

¹ A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 31 de diciembre de 2004 de acuerdo a los principios contables generalmente aceptados en México (PCGA). El símbolo “\$” se refieren a pesos mexicanos.

“Durante el cuarto trimestre abrimos puntos de venta en dos ciudades más sumando un total de 28 ciudades y fortaleciendo las operaciones en aquellas ciudades en las cuales ya teníamos presencia”, declaró el Director General. “Los volúmenes totales alcanzaron altos niveles de crecimiento durante el trimestre, obteniendo como resultado un alto incremento en los ingresos totales, así mismo, los ingresos derivados de vivienda social continuaron creciendo y los ingresos de vivienda media expandiéndose. Al mismo tiempo logramos otra de nuestras metas, la cual fue la reducción de los gastos de administración y venta justo por debajo del 7.5% de los ingresos.”

Datos Operativos y Financieros selectos				Doce - Meses		
(miles de pesos constantes al 31 de Diciembre del 2004, a menos que se indique lo contrario)	4T04	4T03	% Camb.	2004	2003	% Camb.
Volumen (viviendas)	7,460	5,126	45.5%	21,053	13,396	57.2%
Ingresos	\$ 2,001,748	\$ 1,201,837	66.6%	\$ 5,304,031	\$ 2,905,221	82.6%
Utilidad bruta	\$ 607,070	\$ 304,764	99.2%	\$ 1,638,329	\$ 811,561	101.9%
Utilidad de operación	\$ 467,265	\$ 203,169	130.0%	\$ 1,214,639	\$ 554,608	119.0%
Otros (gastos) ingresos	\$ 824	\$ 873	-5.6%	\$ 41,310	\$ 77,421	-46.6%
Gastos de intereses neto	\$ 13,297	\$ 14,581	-8.8%	\$ 44,701	\$ 57,247	-21.9%
Utilidad Neta	\$ 126,278	\$ 61,173	106.4%	\$ 578,402	\$ 323,536	78.8%
UAFIDA ² (a).	\$ 467,980	\$ 204,564	128.8%	\$ 1,255,508	\$ 636,436	97.3%
UAFIDA Ajustada ³	\$ 467,980	\$ 203,691	129.7%	\$ 1,221,349	\$ 559,015	118.5%
Margen Bruto	30.3%	25.4%		30.9%	27.9%	
Margen Operativo	23.3%	16.9%		22.9%	19.1%	
Margen Neto	6.3%	5.1%		10.9%	11.1%	
Margen UAFIDA	23.4%	17.0%		23.7%	21.9%	
Margen UAFIDA ajustado	23.4%	16.9%		23.0%	19.2%	
Utilidad por acción	0.4	0.3		2.05	1.34	
Promedio ponderado de acciones. (millones)	313.9	242.8		282.0	241.5	
UAFIDA / gasto de interés neto	35.2	14.0		28.1	11.1	
Cuentas por cobrar (días)				161.5	165.0	
Inventarios (días)				173.0	106.0	
Total de días de Cuentas por cobrar mas días de inventarios				334	271	

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 cuarto trimestre de 2004 y 2003

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

(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2004)

	Tres meses terminados el	
	2004	2003
Utilidad neta	126,278	61,173
Depreciación	715	522
Otros gastos	-824	
Resultado integral de financiamiento	69,860	53,751
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	272,501	89,118
Interés minoritario	-550	
UAFIDA	467,980	204,564

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

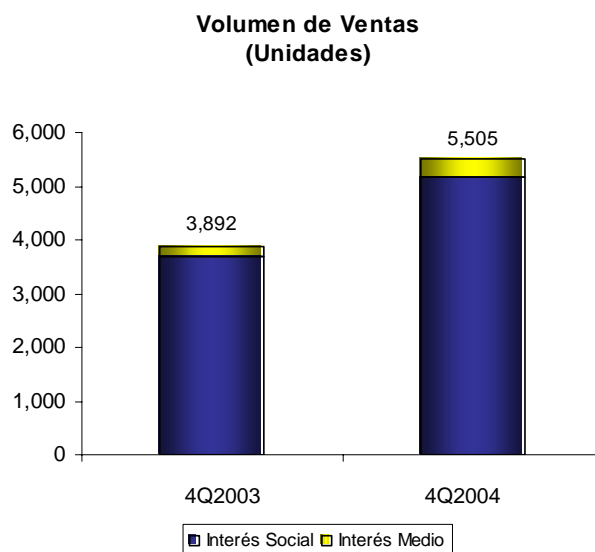
³UAFIDA Se define como UAFIDA menos otros ingresos atribuibles a recuperación de impuestos, ver resultados financieros – UAFIDA.

Resultados de Operación

Homex tiene operaciones en 28 ciudades localizadas en 17 estados al 31 de Diciembre del 2004.

El volumen de venta durante el periodo de doce meses fue de 21,053 viviendas, un incremento del 57.2% en comparación con el 2003. La compañía ingresó al mercado de vivienda media a mediados del 2003. La mezcla de ventas durante el 2004 fueron 91% correspondiente a vivienda social y 9% correspondiente a vivienda media

Para el período de tres meses terminado el 31 de Diciembre de 2004, el volumen de ventas totalizó 7,460 viviendas, un incremento de 45.5% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento fue causado principalmente por el 28.9% de incremento en el volumen de ventas de vivienda social, de 4,901 en el cuarto trimestre del 2003 a 6,319 en el cuarto trimestre del 2004. El volumen de vivienda media también contribuyó, alcanzando 1141 viviendas en el cuarto trimestre del 2004, comparado con 225 viviendas al cuarto cuatrimestre del 2003.



El Precio promedio para todas las viviendas el precio fluctuó un 13% a \$266 mil. Para la vivienda de interés social creció 10.8% a \$227 mil en el cuarto trimestre de 2004 de \$205 mil en el cuarto trimestre del 2003. Este incremento resultó de ajustes inflacionarios de aproximadamente 5%, y de un incremento proporcional en el precio de la vivienda media en la mezcla de ventas.

El precio promedio de venta para la vivienda de interés medio en el cuarto trimestre del 2004 fue de \$476 mil, el cual es menor que el del promedio del trimestre anterior como resultado del enfoque de la compañía en la vivienda media de menor precio en donde hay una mayor disponibilidad de productos hipotecarios para nuestros clientes. La compañía espera que el promedio de ventas por concepto de vivienda media fluctúe cada trimestre dependiendo de la mezcla de venta dentro del segmento.

Fuentes de Financiamiento de Hipoteca por Segmento

Número de hipotecas	Doce - Meses							
	4T 2004		4T 2003		2004		2003	
Fuente de fnto.		% del Total		% del Total		% del Total		% del Total
SHF	3,670	49.20%	1,794	35.0%	12,544	59.6%	4,134	30.9%
INFONAVIT	3,411	45.73%	2,922	57.0%	7,508	35.7%	7,901	59.0%
FOVISSSTE	378	5.07%	410	8.0%	1,000	4.8%	1,361	10.2%
Total	7,460	100.0%	5,126	100.0%	21,053	100.0%	13,396	100.0%

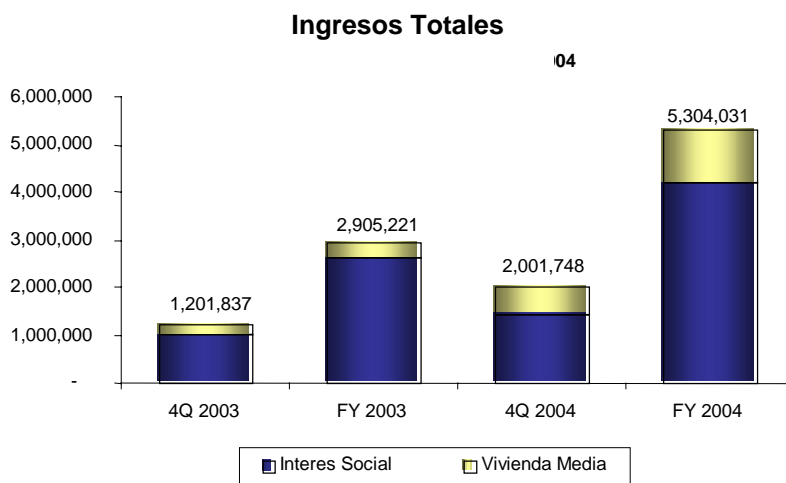
La Compañía continuó diversificando sus fuentes de financiamiento de hipotecas durante el cuarto trimestre de 2004. Homex tiene para sus clientes una amplia diversificación de opciones de financiamiento de hipotecas asegurándoles un servicio rápido y con mejores términos. Al 31 de Diciembre de 2004, Homex aseguraba hipotecas para sus clientes a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), las cinco Sofoles más grandes y tres bancos comerciales para sus clientes de vivienda media. Homex vendió 135 hogares a través del esquema de co-financiamiento por medio de INFONAVIT y uno de los bancos más grandes del país.

El co-financiamiento representa una gran innovación para el mercado al incrementar el número de hipotecas que INFONAVIT puede otorgar mientras disminuye el riesgo para las instituciones financieras participantes. La compañía cree que el co-financiamiento se convertirá en un producto cada vez más importante; el cual es eficientemente administrado bajo la combinación de bancos comerciales y el INFONAVIT.

Nuevos desarrollos de vivienda: Homex continúa con su estrategia de mantener su diversificación geográfica en ciudades medianas del país mientras que consolida también su presencia en las mayores áreas metropolitanas de México. Al final del trimestre, la Compañía tenía oficinas de ventas en 28 ciudades a lo largo de 17 estados en comparación con 18 ciudades a final del 2003.

Durante el cuarto trimestre del 2004, Homex inició un desarrollo de vivienda media en Atizapan, en el Edo. de México, así como dos desarrollos de vivienda de interés social en la Ciudades de Veracruz y Oaxaca. El desarrollo en Atizapan constará de apartamentos de vivienda media y constituirá la primera incursión de HOMEX en este mercado. El desarrollo de vivienda de interés social en Oaxaca y Veracruz constará de aproximadamente 200 viviendas en la primera etapa.

Resultados Financieros



Los ingresos en el año alcanzaron \$5,304 millones con un incremento del 83% en comparación al año anterior en el cual se incrementaron 67% en el cuarto trimestre del 2004 a \$2,002 millones de \$1,202 millones en el mismo período en el 2003. El incremento trimestral es debido principalmente a un 46% de aumento en el número de casas vendidas y particularmente en el aumento de 407% en casas de vivienda media. Las ventas en el segmento de vivienda media impulsaron el incremento del ingreso promedio por vivienda

dado que el ingreso por vivienda vendida es mayor que en el segmento de interés social. Las ventas de vivienda media se incrementaron 313% en comparación con el mismo periodo del 2003. Como porcentaje de ingresos totales, los ingresos de vivienda media representaron 27% en el cuarto trimestre de 2004, y 21% durante todo el 2004.

La utilidad bruta para el 2004 aumentó 102% a \$1,638 millones de \$812 millones en el 2003. Homex generó un margen bruto de 31%. Como el porcentaje de ingresos, costos disminuyó a 69% en el 2004 a 72% en el 2003. En el cuarto trimestre del 2004 la utilidad bruta aumento 99% a \$607 millones en el de \$305 millones en el mismo trimestre del 2003. Los costos se incrementaron 56% a \$1,395 millones en el cuarto trimestre de 2004 de \$897 millones en el mismo trimestre de 2003, como resultado del incremento en el volumen de ventas. Como porcentaje de los ingresos, sin embargo, los costos decrecieron un 70% en el cuarto trimestre del 2004 de 75% en el mismo periodo del año anterior.

Los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos continuaron mejorando 7.8% en 2004 comparado con 8.8% en 2003. Los gastos de administración y ventas aumentaron 65% a \$424 millones en el 2004 comparado con \$257 millones en el 2003. En el cuarto trimestre del 2004, los gastos de administración y ventas como porcentaje del ingreso continuaron mejorando 6.9% comparado con el 8.4% del cuarto trimestre del 2003. La mejora en los gastos de administración y ventas es el resultado de la campaña de la compañía para reducir gastos operativos. Los gastos de administración y ventas aumentaron un 38% a 139 millones en el cuarto trimestre del 2004 de 101 millones en el mismo período del 2003. El crecimiento para ambos trimestres se debe principalmente a un aumento en el monto agregado de las comisiones por ventas resultantes del crecimiento en el número de viviendas vendidas y al aumento del número de personal administrativo requerido para apoyar las crecientes operaciones de la Compañía.

La utilidad de operación aumentó 119% a \$1,215 millones en el 2004 comparado con \$555 millones en 2003. La utilidad de operación como porcentaje de las ventas aumentó de 19% en el 2003 a 23% en el 2004. La utilidad de operación en el cuarto trimestre del 2004 aumento 130% a \$467 millones comparado con \$203 millones en el mismo trimestre del 2003. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos aumento de 16.9% en el cuarto trimestre del 2003 a 23.3% en el mismo trimestre de 2004.

El costo integral de financiamiento aumento 14% a \$144 millones en el 2004 comparado con el 2003. Como porcentaje de los ingresos el costo integral de financiamiento disminuyó de 4.3% en 2003 a 2.7% en el 2004. El costo integral de financiamiento disminuyó un 22% de \$57 millones en el 2003 a \$45 millones en el 2004. La reducción entre un año y otro fue causado por una importante reducción en la deuda bancaria, una mejora en el valor de la deuda, y el balance de flujo resultante en parte del proceso de incursión a la bolsa. El gasto de interés neto aumentó 30%, \$70 millones en el cuarto trimestre del 2004 comparado con el mismo período del 2003. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento disminuyó de 4.5% en el cuarto trimestre del 2003 a 3.5% en el mismo trimestre del 2004.

El gasto de interés neto disminuyó 9% de \$15 millones en el tercer trimestre del 2003 a \$13 millones en el mismo trimestre del 2004.

Impuestos: El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$183 millones en el 2003 a \$524 millones en el 2004 originado por mayores ventas y un aumento en el inventario de tierra. El gasto por concepto de impuesto sobre la renta en el cuarto trimestre del 2004 aumentó a \$273 millones de \$89 millones en el cuarto trimestre del 2003. Originado también por un aumento en las ventas y en el inventario de tierra.

La utilidad neta durante el año 2004 alcanzó \$578 millones, representando un aumento significativo sobre los \$324 millones reportados en el año anterior. La utilidad por acción en el 2004 fue de \$2.05. En el cuarto trimestre del 2004 la utilidad por acción se duplicó a \$126 millones en el cuarto trimestre del 2004 de \$61 millones en el mismo trimestre del 2003, principalmente como resultado de un incremento en la utilidad de operación, y parcialmente compensado por un incremento en impuestos diferidos durante el cuarto trimestre de 2004. La utilidad por acción de la Compañía en el tercer trimestre del 2004 fue de \$0.40.

El UAFIDA durante el año, registró un aumento de \$1,256 millones excediendo las expectativas expuestas durante el período de colocación en la bolsa de la compañía de aproximadamente \$1,185 millones. Representando un incremento del 97% de \$636 millones en el 2003. El margen del UAFIDA en el cuarto trimestre del 2004 fue 23.7%, comparado con el 21.9% registrado en el 2003. Para el cuarto trimestre del 2004 fue de \$468 millones, un incremento de 129% de \$205 millones registrado en el cuarto trimestre del 2003. El margen del UAFIDA en el cuarto trimestre del 2004 fue de 23.4% comparado con el 17% en el cuarto trimestre del 2003. El UAFIDA, que son las utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, es definido por Homex como la utilidad neta más depreciación y amortización, resultado integral de financiamiento y el gasto por impuesto sobre la renta y reparto de utilidades a los empleados.

Reserva territorial: Al 31 de Diciembre de 2004, la reserva territorial de Homex alcanzó aproximadamente 13.0 millones de metros cuadrados. La Compañía invirtió aproximadamente \$366 millones en compras de tierra durante el trimestre utilizando dinero derivado por su colocación en la bolsa. Homex considera que sus reservas territoriales tienen una capacidad agregada de aproximadamente 58,000 viviendas de interés social y 7,250 de interés medio. Homex siendo consistente con las políticas establecidas de reserva territorial continua manteniendo suficientes reservas territoriales para abastecer la construcción de hasta 2.5 años de acuerdo a su nivel anticipado de crecimiento, y para 3.2 años considerando su nivel de ventas actual.

Liquidez: La Compañía financió su necesidad de efectivo para el 2004, incluyendo adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda, y requerimientos del capital de trabajo, a través de la combinación de fondos procedentes de la reciente oferta pública, flujo de efectivo proveniente de sus operaciones y efectivo disponible. Homex invirtió aproximadamente \$1,047 millones en reservas territoriales en el 2004 y \$366 millones en el cuarto trimestre del 2004. La compañía tenía un efectivo neto disponible de \$33 millones a finales del 2004 en contraste con la deuda neta de \$444 millones a finales del 2003. Para el 31 de Diciembre del 2004 Homex tenía \$365 millones de pesos representados en papel comercial. Al final del 2003 Homex tenía una deuda neta a UAFIDA de 0.8x para Diciembre 31 del 2004 este radio había mejorado a un negativo de .03x mientras Homex terminaba el año con una posición de flujo de efectivo neta positiva.

Cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar de Homex incrementaron de \$1,785 millones al final del 2003 a \$3,240 a finales del 2004. Un incremento del 81.3% en el 2004. El incremento en las cuentas por cobrar fue menor que el aumento del 82.6% en el total de los ingresos de Homex en el 2004, lo cual refleja la eficiencia obtenida aun con el aumento en la participación del sector de vivienda media y los altos índices de crecimiento que la compañía obtuvo. A pesar del aumento en el monto absoluto de las cuentas por cobrar, los días de cuentas por cobrar de 165 días en el 2003 a 161 días en el 2004.

Eventos Recientes

El 19 de Octubre del 2004 Nacional Financiera reconoció a Homex, por segunda ocasión en este año, por su sobresaliente desempeño en el programa de “cadenas de proveedores”. Este esfuerzo de Nacional Financiera apoya a pequeñas y medianas empresas mexicanas. Homex fue reconocido por ser uno de los participantes más activos a nivel nacional en este programa.

El Congreso de México aprobó el 2 de Diciembre del 2004 una serie de correcciones a la ley de ingresos fiscales que incluyó un nuevo tratado fiscal de la deducción de compras de inventario con base en el costo de ventas. El congreso simultáneamente aprobó un artículo a la ley a través del cual los desarrolladores de vivienda conservan su habilidad para reducir el valor de todas sus compras territoriales. El artículo 225 minimiza el impacto en el sector, permitiendo a las constructoras reducir de sus impuestos en el mismo período fiscal el valor total de la tierra adquirida. Los desarrolladores tendrán que pagar solamente el 3% anual del total del monto deducido. En otras palabras, los desarrolladores pagarán al ministerio de finanzas una tasa de Interés anual sobre el monto total deducido por concepto de adquisiciones territoriales comenzando esta medida en el año fiscal 2005.

En Diciembre Homex participó en un evento de gran importancia el cual fue patrocinado por Teletón 2004. Homex fué uno de los patrocinadores oficiales. Teletón es un evento anual que ayuda a la recolección de fondos destinados al tratamiento de niños discapacitados en México. A finales de Octubre la fundación Teletón lanzó un esfuerzo a nivel nacional enfocado a la concientización de la gente así como la recolección de fondos. Esta campaña terminó con un importante evento en el mes de Diciembre. Teletón es una iniciativa que conjunta a la sociedad mexicana, miembros de los medios de comunicación, y 23 corporaciones líderes, incluyendo a Homex. El evento tuvo como resultado una mayor proyección de la compañía y fue un ejemplo del compromiso de Homex hacia el bienestar de las familias Mexicanas.

Expectativas para el 2005.

Como fue dicho en un comunicado de prensa el 31 de Enero del 2005, Homex espera que el 2005 sea un año de fuerte estabilidad macroeconómica para México y de mayores esfuerzos por parte del gobierno Mexicano para la reducción de los grandes déficits de vivienda, creando nuevas oportunidades en el sector. El modelo de negocio de Homex, su cultura y visión ayudan a la compañía a aprovechar esta coyuntura y crecer a un ritmo mayor que el promedio del sector. La tecnología de sistemas de información de Homex, su sistema de administración de negocios y sus controles de costo ayudarán a controlar su continuo crecimiento.

Al mismo tiempo que las instituciones hipotecarias se eficientizan y la participación de la banca comercial aumenta se espera que la industria de la construcción en México desarrolle 100,000 casas por año en el 2005 y 2006. Esto va más allá de las casi 550,000 en el 2004 y de la meta del presidente Fox de 750,000 hipotecas en el 2006.

Homex espera incrementar su participación en el sector de vivienda media en el 2005 y su estrategia para entrar en nuevos mercados y expandir sus operaciones en los ya existentes. Se espera que contribuya a lograr un total de ventas en el rango de 27,000 a 28,000 viviendas en el 2005. Los ingresos para el año se espera que alcance aproximadamente \$7,200 millones de pesos (aproximadamente 635 millones de dólares), mientras que el margen de UAFIDA está pronosticado que oscilará en un rango del 23.8% al 24.1%.

* * * * *

Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. es una compañía verticalmente integrada, líder en el desarrollo de vivienda, enfocada a los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Es uno de los constructores de hogares con mayor diversificación geográfica en el país. Homex es la compañía de más rápido crecimiento entre los desarrolladores de vivienda listados en la Bolsa Mexicana de Valores, basados en el porcentaje de crecimiento de unidades vendidas, ventas y utilidad neta.

Para más información corporativa visite la página de Internet de la Compañía: www.homex.com.mx

Los reportes trimestrales y todos los demás materiales escritos de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. pueden contener declaraciones sobre eventos futuros y resultados financieros esperados sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones sobre eventos futuros implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le prevenimos que un número importante de factores puede causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, e intenciones expresadas tales como las declaraciones sobre eventos futuros. Estos factores incluyen condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México y en otros lugares, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecas, tasas de inflación, tipos de cambio, desarrollos regulados, demanda de los clientes y competencia. Respecto de dichas declaraciones, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). La discusión de factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la CNBV y la SEC.

Se adjuntan los Estados de Resultados Consolidados No Auditados de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. para los períodos de tres meses y del año terminados el 31 de Diciembre del 2004 y 2003, y el Balance General Consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 31 de Diciembre de 2004 y 2003.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
COMPARACIÓN DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 CON EL 31 DICIEMBRE DE 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de Diciembre de 2004)

	Dic-04		Dic-03		cambio 04 /03
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	\$539,258	7.9%	227,745	6.7%	136.8%
Cuentas por cobrar	3,239,652	47.4%	1,785,255	52.3%	81.5%
Inventarios	2,526,062	37.0%	1,252,729	36.7%	101.6%
Otros activos circulantes	103,027	1.5%	55,687	1.6%	85.0%
Total del activo circulante	6,407,999	93.8%	3,321,416	97.2%	92.9%
Propiedad y equipo – Neto	248,229	3.6%	27,179	0.8%	813.3%
Otros activos	172,568	2.5%	67,513	2.0%	155.6%
TOTAL	\$6,828,796	100.0	\$3,416,108	100.0%	99.9%
		%			
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	505,996	7.4%	671,912	19.7%	-24.7%
Cuentas por pagar	1,643,833	24.1%	942,580	27.6%	74.4%
Adelanto de clientes	55,399	0.8%	13,506	0.4%	310.2%
Otros pasivos e impuestos por pagar	117,172	1.7%	65,560	1.9%	78.7%
Impuesto sobre la renta	66,995	1.0%	12,654	0.4%	429.4%
Participación de los trabajadores en las utilidades	617	0.0%	368	0.0%	67.7%
Total del pasivo circulante	2,390,012		1,706,580		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	843,863	12.4%	355,162	10.4%	137.6%
Total del pasivo	3,233,875	47.4%	2,061,742	60.4%	56.9%
CAPITAL CONTABLE					
Capital Social	217,259	3.2%	173,247	5.1%	-
Prima en venta de acciones	2,192,279	32.1%	582,197	17.0%	-
Utilidades retenidas	973,096	14.2%	394,559	11.5%	146.6%
Exceso en la actualización del capital contable	310,980	4.6%	310,635	9.1%	-
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	(141,605)	-2.1%	(141,432)	-4.1%	-
Capital contable mayoritario	3,552,009	52.0%	1,319,207	38.6%	
Interés minoritario	42,912	0.6%	35,159.00	1.0%	
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	3,594,921	52.6%	1,354,366	39.6%	165.4%
TOTAL	6,828,796	100.0	3,416,108	100.0%	99.9%
		%			

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

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de Diciembre de 2004)

	4Q04		4Q03		Change 4Q04 /4Q03
INGRESOS	\$1,437,403	71.80%	1,006,336	83.70%	42.80%
Ingresos Vivienda Interés Social	543,806	27.20%	195,500	0.00%	178.20%
Ingresos Vivienda Media	20,539	1.00%		0.00%	-
Otros Ingresos	2,001,748	100.00%	1,201,837	100.00%	66.60%
TOTAL INGRESOS	1,394,676	69.70%	897,073	74.60%	55.50%
COSTOS	607,070	30.30%	304,764	25.40%	99.20%
UTILIDAD BRUTA	139,090	6.90%	101,073	8.40%	37.60%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	467,980	23.40%	203,691	16.90%	129.70%
Depreciación	715	0.00%	522	0.00%	37.00%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	467,265	23.30%	203,169	16.90%	130.00%
OTROS (GASTOS) INGRESOS	824	0.00%	873	0.10%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	42,582	2.10%	52,724	4.40%	-19.20%
Ingresos por intereses	-15,697		-4,292		-
Fluctuación cambiaria	-6,267	-0.30%	2081	0.20%	-
Pérdida por posición monetaria	49,242	2.50%	3,238	0.30%	1420.70%
	69,860	3.50%	53,751	4.50%	30.00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	398,229	19.90%	150,291	12.50%	165.00%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	272,501	13.60%	89,118	7.40%	205.80%
UTILIDAD NETA	125,728	6.30%	61,173	5.10%	105.50%
INTERES MAYORITARIO					
INTERES MINORITARIO	-550	0.00%	-	0.00%	-
UTILIDAD NETA	126,278	6.30%	61,173	5.10%	106.40%
UAFIDA	467,980	23.40%	204,564	17.00%	128.80%
UAFIDA AJUSTADO[1]	467,980	23.40%	203,691	16.90%	129.70%

[\[1\]\[Véase Resultados Financieros – UAFIDA para una definición de UAFIDA Ajustado\]](#)

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

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de Diciembre de 2004)

	2004 FY		2003 FY		Change 2004 /2003
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interés Social	\$4,153,597	78.3%	2,618,303	90.1%	58.6%
Ingresos Vivienda Media	\$1,109,547	20.9%	285,859	0.0%	288.1%
Otros Ingresos	\$40,887	0.8%	1,058	0.0%	-
TOTAL INGRESOS	<u>5,304,031</u>	100.0%	<u>2,905,221</u>	100.0%	82.6%
COSTOS	<u>3,665,703</u>	69.1%	<u>2,093,660</u>	72.1%	75.1%
UTILIDAD BRUTA	<u>1,638,329</u>	30.9%	<u>811,561</u>	27.9%	101.9%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	<u>423,690</u>	8.0%	<u>256,953</u>	8.8%	64.9%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	<u>1,214,639</u>	22.9%	<u>554,608</u>	19.1%	119.0%
OTROS INGRESOS	41,310	0.8%	77,421	2.7%	-46.6%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	124,552	2.3%	115,609	4.0%	7.7%
Ingresos por intereses	-45,622	-0.9%	-6,198	-0.2%	-
Fluctuación cambiaria	-8,924	-0.2%	-1,305	0.0%	583.8%
Pérdida por posición monetaria	73,661	1.4%	17,964	0.6%	310.0%
	<u>143,667</u>	2.7%	<u>126,070</u>	4.3%	14.0%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,112,282	21.0%	505,959	17.4%	119.8%
GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	<u>523,703</u>	9.9%	<u>182,773</u>	6.3%	186.5%
UTILIDAD NETA	<u>588,578</u>	11.1%	<u>323,186</u>	11.1%	82.1%
INTERES MAYORITARIO		0.0%		0.0%	
INTERES MINORITARIO	<u>10,176</u>	0.2%	<u>-350</u>	0.0%	-
UTILIDAD NETA	<u>578,402</u>	10.9%	<u>323,536</u>	11.1%	78.8%
UTILIDAD POR ACCION	2.05		1.34	-	-
UAFIDA	1,255,508	23.7%	636,436	21.9%	97.3%
UAFIDA AJUSTADO⁴	1,221,349	23.0%	559,015	19.2%	118.5%

⁴ Véase Resultados Financieros – UAFIDA para una definición de UAFIDA Ajustado