



**DESARROLLADORA HOMEX S.A. DE C.V.
RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE
Y DEL AÑO 2005**





CONTACTO CON INVERTIONISTAS
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 y del Año 2005

Homex reporta crecimiento superior al 40% en el cuarto trimestre de 2005

Culiacán, México, 27 de febrero de 2006 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del cuarto trimestre y del año que concluyeron el 31 de diciembre de 2005.¹

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 46.2% en el cuarto trimestre del año, a \$ 3,133 millones, de \$2,142 millones en el cuarto trimestre de 2004. Los ingresos totales del año aumentaron 56.1% a \$8,571 millones.
- La Compañía vendió 11,224 unidades de vivienda durante el cuarto trimestre, lo que representa un incremento de 50.5% sobre el mismo periodo del año anterior. La venta de unidades de vivienda de interés social y de vivienda media aumentó 51.4% y 45.0%, respectivamente, durante el trimestre. A su vez, las unidades de vivienda vendidas durante el año ascendieron a 31,759, un incremento de 50.9% en comparación con 2004.
- La utilidad de operación creció 41.1% en el cuarto trimestre a \$696.7 millones, de \$493.7 millones en el periodo correspondiente del año anterior; el margen operativo fue de 22.2%, durante el cuarto trimestre de 2005. La utilidad de operación del año ascendió a \$1,906 millones, 56.2% arriba en relación con la de 2004.
- Homex lanzó nuevos desarrollos de interés social en Acapulco y Guadalajara.
- Homex anunció la exitosa colocación de Notas con Garantía al Vencimiento por US\$250 millones, con vencimiento a diez años.

“Me siento sumamente satisfecho con los logros de este trimestre y del año. Los resultados reflejan el inicio de siete nuevos proyectos de vivienda media en los pasados seis meses y el enorme interés que nuestro equipo de ventas ha generado en estas comunidades”, observó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “Actualmente, todas nuestras operaciones incluyendo las de Beta. cuentan con una plataforma tecnológica común, y el flujo de trabajo y los sistemas de control operan al 100%. Con esta exitosa integración, Homex esta lista para capitalizar sinergias y mostrar eficiencias en 2006.”

¹ A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos, y son reexpresadas al 31 de diciembre de 2005, de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en México (PCGA). Los símbolos “\$” y “US\$” se refieren a pesos mexicanos y dólares estadounidenses, respectivamente. La información financiera del cuarto trimestre y año 2005 no es auditada y esta sujeta a cambios.

| Datos Financieros y Operativos Selectos Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2005, a menos que se indique lo contrario | | | | Doce meses | | |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| | 4T05 | 4T04 | % Variación | 2005 | 2004 | % Variación |
| Volumen (viviendas) | 11,224 | 7,460 | 50.5% | 31,759 | 21,053 | 50.9% |
| Ingresos | \$ 3,133,260 | \$ 2,142,476 | 46.2% | \$ 8,571,368 | \$ 5,491,294 | 56.1% |
| Utilidad bruta | \$ 964,403 | \$ 630,411 | 53.0% | \$ 2,677,349 | \$ 1,667,722 | 60.5% |
| Utilidad de operación | \$ 696,702 | \$ 493,687 | 41.1% | \$ 1,905,842 | \$ 1,219,820 | 56.2% |
| Gasto de intereses neto | \$ 113,463 | \$ 27,373 | 314.5% | \$ 316,361 | \$ 88,285 | 258.3% |
| Utilidad neta | \$ 336,771 | \$ 266,232 | 26.5% | \$ 1,048,310 | \$ 730,228 | 43.6% |
| UAFIDA | \$ 703,978 | \$ 495,882 | 42.0% | \$ 1,983,372 | \$ 1,289,347 | 53.8% |
| Margen bruto | 30.8% | 29.4% | | 31.2% | 30.4% | |
| Margen operativo | 22.2% | 23.0% | | 22.2% | 22.2% | |
| Margen UAFIDA | 22.5% | 23.1% | | 23.1% | 23.5% | |
| Utilidad por acción | 1.00 | 0.85 | | 3.26 | 2.59 | |
| Promedio ponderado de acciones (millones) | 335.9 | 313.9 | | 321.2 | 282.0 | |
| Cuentas por cobrar promedio (días) | | | | 199 | 166 | |
| Rotación de inventario promedio (días) | | | | 68 | 58 | |
| Total días de cuentas por cobrar más días de inventarios | | | | 267 | 224 | |

(a) UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, resultado integral de financiamiento, 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 2005 y 2004.

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

| | Tres meses concluidos al 31 de diciembre, | |
|--|---|-----------|
| | 2005 | 2004 |
| Utilidad neta | \$336,771 | \$266,232 |
| Depreciación | 6,247 | 1,469 |
| Resultado integral de financiamiento | 215,893 | 85,468 |
| Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores | 143,764 | 143,650 |
| Interés minoritario | 1,303 | -937 |
| UAFIDA | \$703,978 | \$495,882 |

Datos Operativos y Financieros Proforma

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

| Datos financieros y operativos selectos Proforma | | | | Doce meses | | |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| <small>(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2005, a menos que se indique lo contrario)</small> | 4T05 | 4T04 | % Variación | 2005 | 2004 | % Variación |
| Volumen (viviendas) | 11,224 | 10,939 | 2.6% | 37,605 | 32,996 | 14.0% |
| Ingresos | \$ 3,133,260 | \$ 2,886,461 | 8.6% | \$ 9,814,823 | \$ 7,895,432 | 24.3% |
| Utilidad bruta | \$ 964,403 | \$ 819,034 | 17.7% | \$ 3,011,385 | \$ 2,302,559 | 30.8% |
| Utilidad de operación | \$ 696,702 | \$ 626,290 | 11.2% | \$ 2,107,456 | \$ 1,656,780 | 27.2% |
| Gasto de intereses neto | \$ 113,463 | \$ 40,347 | 181.2% | \$ 361,186 | \$ 304,140 | 18.8% |
| Utilidad neta | \$ 336,771 | \$ 328,920 | 2.4% | \$ 1,152,435 | \$ 867,830 | 32.8% |
| UAFIDA | \$ 703,978 | \$ 627,588 | 12.2% | \$ 2,184,938 | \$ 1,727,755 | 26.5% |
| Margen bruto | 30.8% | 28.4% | | 30.7% | 29.2% | |
| Margen operativo | 22.2% | 21.7% | | 21.5% | 21.0% | |
| Margen UAFIDA | 22.5% | 21.7% | | 22.3% | 21.9% | |

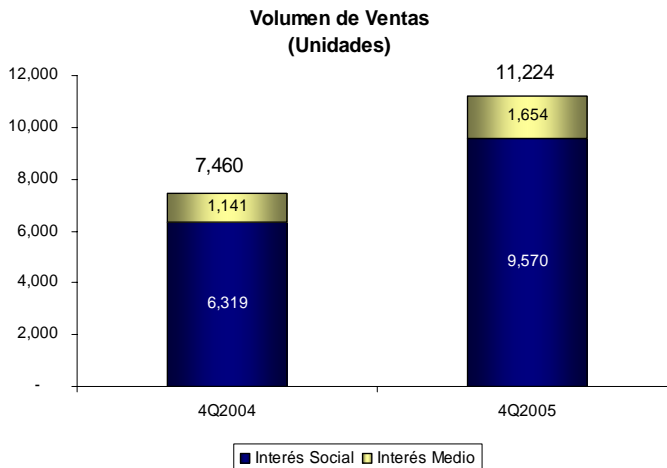
La información financiera proforma no está auditada y, para la comparación del periodo de doce meses, no es indicativa de los resultados de operación que se habrían alcanzado si Homex hubiera adquirido Beta al inicio del periodo presentado, ni pretenden indicar resultados futuros.

Resultados de operación para el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2005

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

Al 31 de diciembre de 2005, Homex tenía operaciones en 26 ciudades localizadas en 17 estados de la República Mexicana.

El **volumen de ventas** para el trimestre que concluyó el 31 de diciembre de 2005 sumó 11,224 unidades de vivienda, un incremento de 50.5% con respecto al mismo periodo del año anterior. Esta mejoría se debió principalmente al incremento de 51.4% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, de 6,319 en el cuarto trimestre de 2004 a 9,570 en el cuarto trimestre de 2005; lo anterior incluye las viviendas vendidas a través de la recién adquirida Beta. El número de unidades de vivienda media fue de 1,654 en el trimestre, lo cual representa un 45.0% más con respecto a las 1,141 unidades vendidas en el mismo periodo del



año anterior. Como resultado del esfuerzo de la Compañía por incrementar su presencia en el mercado de vivienda media, el volumen de vivienda media como porcentaje del volumen total se incrementó más del doble, a 14.7% en el cuarto trimestre de 2005, de 6.5% en el tercer trimestre del 2005.

El **precio promedio** de venta para todas las unidades de vivienda vendidas durante el cuarto trimestre fue de \$277 mil. El precio promedio de viviendas de interés social bajó 3.4% a \$224 mil en el cuarto trimestre de 2005, de \$232 mil durante el mismo trimestre de 2004. La reducción refleja una mayor proporción de vivienda de precio más bajo en la mezcla de vivienda de interés social, como resultado del incremento de la participación de Beta en la mezcla de ventas del Estado de México. El precio promedio de venta para la vivienda media en el cuarto trimestre de 2005 fue de \$582 mil, 18.3% más que el promedio del cuarto trimestre de 2004. El precio promedio de la vivienda media se incrementó ligeramente comparado con el tercer trimestre, debido a más ventas de vivienda de precio un poco más alto en el cuarto trimestre de 2005.

Fuentes de financiamiento hipotecario: La Compañía continuó diversificando sus fuentes de financiamiento hipotecario durante el cuarto trimestre de 2005. Al contar con una amplia gama de posibilidades hipotecarias, Homex puede asegurar financiamiento para sus clientes con mayor rapidez y en mejores condiciones. Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía aseguraba hipotecas para sus clientes de vivienda de interés social a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), las cinco Sofoles más grandes y tres instituciones de banca múltiple para sus clientes de vivienda media.

Fuentes de financiamiento hipotecario por sector

| Núm. créditos hipotecarios | 4T 2005 | | 4T 2004 | |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| Fuente de financiamiento | | % del total I | | % del total |
| INFONAVIT | 8,054 | 71.8% | 3,411 | 45.7% |
| SHF & Banks | 2,216 | 19.7% | 3,670 | 49.2% |
| FOVISSSTE | 954 | 8.5% | 378 | 5.1% |
| Total | 11,224 | 100% | 7,460 | 100% |

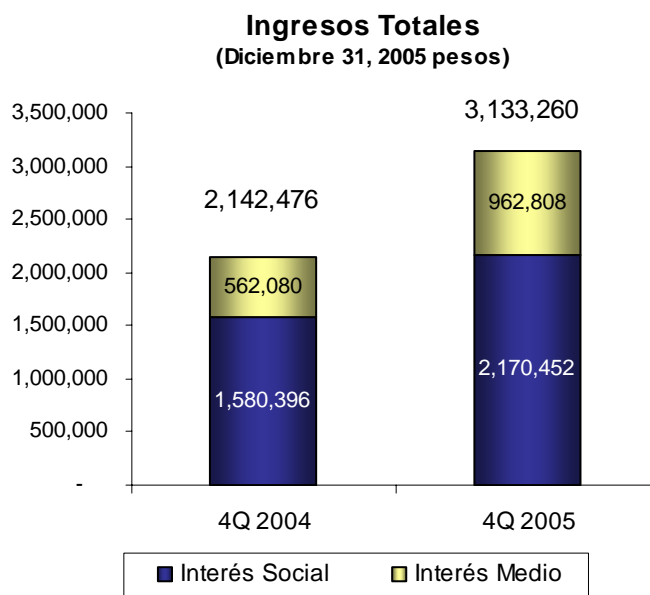
Durante el cuarto trimestre de 2005, la Compañía se enfocó en la venta de viviendas de interés social a través del INFONAVIT, lo cual representó 72.0% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex en este periodo. Debido a las condiciones competitivas de los créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT, así como a la creación de nuevos productos, se observó una mayor participación de INFONAVIT en la mezcla de créditos hipotecarios para nuestros clientes durante el trimestre.

Nuevos desarrollos de vivienda: Durante el cuarto trimestre de 2005, Homex continuó con su estrategia de mantener una base geográfica diversificada de proyectos en ciudades medias, a la vez que construye su presencia en las principales zonas metropolitanas del país.

Durante el trimestre, Homex inició la construcción de dos nuevos desarrollos de vivienda de interés social, uno en Acapulco, Guerrero, y otro en Guadalajara, Jalisco. La Compañía continuará su expansión en 2006, iniciando nuevos proyectos en estados donde tiene presencia.

Resultados financieros del cuarto trimestre de 2005

Los **ingresos** aumentaron 46.2% en el cuarto trimestre de 2005 a \$3,133 millones, de \$2,142 millones en el mismo periodo de 2004. Este resultado se debe principalmente al incremento de 45.0% en las ventas de vivienda media en el trimestre, así como al aumento de 51.4% en las ventas de vivienda de interés social, lo cual se atribuye en parte a la adquisición de Beta. Como porcentaje de los ingresos totales, la vivienda de interés social representó 68.5% en el cuarto trimestre de 2005 frente a 72.4% en el mismo periodo de 2004. Los ingresos de vivienda media como porcentaje de ingresos totales aumentó a 30.7% en el cuarto trimestre de 2005, en comparación con 26.2% en el mismo periodo del año anterior. Si se compara con el tercer trimestre de 2005, los ingresos por ventas de vivienda media mostraron un incremento de más del doble como porcentaje de los ingresos totales en el cuarto trimestre de 2005.



La **utilidad bruta** del trimestre aumentó 53.0%, a \$964 millones de \$630 millones en el cuarto trimestre de 2004. Homex generó un margen bruto de 30.8% en el cuarto trimestre de 2005, comparado con 29.4% en el mismo periodo del año anterior. Los costos, como porcentaje de los ingresos, se redujeron a 69.2% en el cuarto trimestre de 2005, de 70.6% durante el mismo periodo de 2004, ya que la Compañía concluyó con éxito la integración de Beta y comenzó a asimilar los beneficios de ciertas sinergias, particularmente en las negociaciones con proveedores, y de la continua implementación de controles más estrictos en el uso y compra de materiales. En términos absolutos, los costos se incrementaron 43.4% a \$2,169 millones en el cuarto trimestre de 2005, de \$1,512 millones en el mismo trimestre de 2004, como resultado del incremento en las ventas de unidades de vivienda.

Los **gastos de administración y ventas**, como porcentaje de los ingresos, aumentaron a 8.5% en el cuarto trimestre de 2005, de 6.4% en el mismo periodo de 2004. El incremento del periodo se debió principalmente a que se agregaron los resultados de operación de Beta a los de la Compañía, así como a aumentos en comisiones de ventas, derivados del mayor número de viviendas vendidas, particularmente en el segmento medio, el incremento del personal administrativo requerido para apoyar la expansión de operaciones de la Compañía y el incremento en gastos de capacitación para la fuerza de ventas y gerentes de sucursales. En términos absolutos, los gastos de administración y ventas aumentaron a \$268 millones, en comparación con \$137 millones en el cuarto trimestre de 2004.

La **utilidad de operación** en el cuarto trimestre de 2005 aumentó 41.1% a \$697 millones, frente a \$494 millones en el mismo periodo de 2004. La utilidad de operación, como porcentaje de ingresos, permaneció estable en 22.2% durante el cuarto trimestre de 2005.

En el cuarto trimestre de 2005, el renglón de **otros ingresos** ascendió a \$1 millón, comparado con \$726 mil en el cuarto trimestre de 2004. Este renglón refleja principalmente la venta de materiales de construcción excedentes, tales como grava de algunos desarrollos.

El **costo integral de financiamiento** aumentó a \$216 millones en el cuarto trimestre de 2005, en comparación con \$85 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 6.9% en el cuarto trimestre de este año, frente a 4.0% en el mismo trimestre de 2004. El gasto de interés neto aumentó a \$113 millones en el trimestre, de \$27 millones en el mismo periodo de 2004. Este incremento del gasto de interés neto se debió a un aumento en los niveles de deuda de la Compañía, lo cual refleja el financiamiento para adquisición de largo plazo (ver "Liquidez"). Durante el cuarto trimestre de 2005, la Compañía reportó una pérdida cambiaria de \$10 millones, en comparación con una utilidad cambiaria de \$3 millones en el cuarto trimestre de 2004, derivada principalmente de la apreciación del peso con respecto al dólar en el cuarto trimestre de 2005.

Impuestos: El gasto por concepto de impuesto sobre la renta permaneció estable en \$144 millones en el cuarto trimestre de 2005. La tasa efectiva de impuestos para el cuarto trimestre de 2005 fue de 29.8%.

La **utilidad neta** en el cuarto trimestre de 2005 ascendió a \$337 millones, lo que representa un incremento de 26.5% con relación a los \$266 millones para el mismo periodo de 2004. La utilidad por acción para el cuarto trimestre de 2005 fue de \$1.00, comparada con \$0.85 en el cuarto trimestre de 2004. El incremento en la utilidad neta en el cuarto trimestre de 2005 se debió principalmente a una mayor utilidad de operación.

La **UAFIDA** del cuarto trimestre de 2005 fue de \$704 millones, un aumento de 42.0% con respecto a los \$496 millones registrados en el mismo periodo de 2004.

Reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2005, la reserva territorial de Homex era de 27.4 millones de metros cuadrados, que incluye tanto tierra titulada como en proceso de titulación, lo que equivale a 153,493 viviendas, de las cuales 124,322 corresponden a vivienda de interés social y 29,171 a vivienda media. La Compañía invirtió aproximadamente \$159 millones para comprar terrenos adicionales durante este trimestre con efectivo generado internamente, deuda bancaria y efectivo disponible. De acuerdo con sus políticas de reserva territorial, Homex cuenta con suficientes reservas para construir el equivalente a 2.5 años de ventas.

Liquidez: El 28 de septiembre de 2005, Homex completó la emisión de US\$250 millones de sus Notas con Garantía al Vencimiento a una tasa de 7.5%, con vencimiento en 2015. Con el propósito de reducir los riesgos cambiarios, la Compañía contrató un acuerdo de cobertura del principal en pesos, lo cual resultó en una tasa de interés de 10.4%.

Como resultado de la emisión de dichas Notas, la Compañía no tendrá que realizar pagos de principal importantes en los próximos tres años, ya que sustituye deuda más cara de corto plazo por deuda de largo plazo en condiciones mucho más convenientes. El plazo de vencimiento promedio se extendió de 2.5 a 8 años, y el costo promedio de la deuda se redujo de 12.1% a 10.4%. Homex está aprovechando su estructura de gobierno corporativo, el registro ante la SEC y su cotización en la NYSE para lograr las mejores tasas y condiciones, en comparación con otros competidores de México.

Durante el cuarto trimestre de 2005, la Compañía prepagó con una parte de los recursos obtenidos con la emisión de las Notas aproximadamente \$950 millones de la deuda de corto y mediano plazos, incluyendo \$750 millones de su programa de papel comercial de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2005, y como resultado de la emisión de las Notas, la Compañía prepagó aproximadamente \$2,758 millones de deuda de corto y mediano plazos, incluyendo los créditos puente de Beta y los bonos locales estructurados y papel comercial de corto plazo, así como una parte del financiamiento obtenido para liquidar la porción en efectivo de la adquisición de Beta.

La deuda neta de Homex al 31 de diciembre de 2005, era de \$2,155 millones, en comparación con una deuda neta de \$3 millones en 2004 después de la oferta pública inicial concluida el 29 de junio de 2004. Al 31 de diciembre de 2005, Homex tenía una razón de deuda total a capitalización total de 0.37 veces, y una cobertura de intereses brutos de 5.4 veces.

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

Cuentas por cobrar: El número de días para las cuentas por cobrar se aumentó a 199 desde el 31 de diciembre de 2005, de 166 días durante el mismo periodo de 2004. El aumento en las cuentas por cobrar es debido principalmente a la integración de Beta y a la alta proporción de las casas de vivienda media vendidas durante el periodo, debido a que estas toman más tiempo de construcción. Como porcentaje de los ingresos pro forma totales, Homex reporto cuentas por cobrar de 55.2%, lo que representa una mejora sobre los 61.8% reportados en el trimestre anterior y calculados a septiembre 30 de 2005.

Integración de Casas Beta: Tal como se había previsto, el proceso de integración de Tecnología de Información (TI) se concluyó el 31 de diciembre de 2005. La estructura de tecnología de información desarrollada internamente en Homex entró en operación en Tijuana, Monterrey y el Estado de México. En esas tres sucursales, la plataforma de TI para el control de construcción, incluyendo entre otros elementos control de materiales, compras, mano de obra y ruta crítica de construcción quedó plenamente integrada al sistema constructivo tipo túnel utilizado en Beta. La Compañía considera que su plataforma de TI derivará en beneficios adicionales en trimestres futuros, tales como la reducción en inventarios de materiales para construcción en sitio de aproximadamente 30 días al 30 de septiembre de 2005, a un rango de 3.5 a 4.0 días en 2006, que es el promedio en la mayoría de los almacenes de Homex. La próxima etapa del proceso es la mejora continua de las cuentas por cobrar de Beta así como mayores ahorros derivados de los costos de materiales y sinergias de inventarios.

Las negociaciones con los principales proveedores nacionales concluyeron conforme se había programado, en tanto que continúan las negociaciones con otros proveedores locales. Se han logrado ventajas importantes, particularmente en la compra de varilla de acero, concreto premezclado, cemento y en la sistematización de los criterios de proyectos de infraestructura, lo que se tradujo en ahorros por aproximadamente \$10 millones en 2005, tal como se había previsto. Al 31 de diciembre de 2005, concluyó la afiliación de Beta al programa de factoraje de descuento para proveedores denominado "Cadenas Productivas", lo cual debería aportar aproximadamente \$29 millones en efectivo disponible para finales de 2006. Se espera que en 2006, los ahorros totales en costos sean de aproximadamente \$260 millones.

Ahorros adicionales en gastos de administración y ventas, incluyendo la reducción de personal por duplicidad de funciones, gastos corporativos de mercadotecnia y modificaciones en el método para calcular comisiones, resultarán en ahorros de aproximadamente \$94 millones en 2006.

Tan sólo con estas sinergias, Homex espera obtener en términos generales una mejoría en el margen operativo pro forma de aproximadamente 100 a 150 puntos base en 2006. La integración de Beta ya está generando importantes sinergias y se espera que resulte en mayores eficiencias, particularmente en la entrega de viviendas y en el proceso de otorgamiento de créditos a los clientes.

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

Eventos relevantes

Mario Gonzalez Padilla es nombrado Vicepresidente de Finanzas

El 30 de enero de 2006, Mario Alberto González Padilla fue nombrado Vicepresidente de Finanzas de Homex. El señor González, de 47 años, fue Vicepresidente de Finanzas para Consultores de Integración de Sistemas (CIS), empresa de consultoría ubicada en la ciudad de México que brinda asesoría a empresas consideradas Fortune 500, con operaciones en América Latina. También tiene una amplia experiencia financiera y con empresas que cotizan en Estados Unidos, tales como Panamerican Beverages, Inc., empresa que cotiza en la NYSE, y el principal embotellador y distribuidor de Coca-Cola en América Latina, así como Transportadora Marítima Mexicana. El señor González obtuvo su Maestría en Administración de Empresas e Ingeniería Administrativa en la Universidad George Washington, y es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Oferta Secundaria de Acciones

El 24 de enero de 2006, la Compañía concluyó la Oferta Pública Secundaria por ciertos accionistas, por aproximadamente 40 millones de acciones representativas del capital social, cotizadas en el rango más alto. La opción de sobreasignación se ejerció plenamente, otorgando 5,6 millones adicionales de acciones. La emisión de acciones de la Compañía se incrementó a 46% del total del capital social de Homex, colocando a la acción como uno de los instrumentos más líquidos entre las compañías mexicanas que cotizan en el mercado accionario de los Estados Unidos. Citigroup actuó como agente colocador único de la oferta, y Merrill Lynch & Co. Y Morgan Stanley, como administradores conjuntos de la oferta.

Acuerdo exclusivo con Más Fondos

El 31 de octubre de 2005, Homex y la distribuidora de sociedades de inversión Más Fondos firmaron un acuerdo para operar y comercializar "Más Vivienda", un programa de ahorro que le permite a los clientes potenciales de Homex contar con los requisitos para obtener un crédito hipotecario. Gracias a este acuerdo, los clientes de Homex pueden abrir una cuenta de ahorros administrada por Más Fondos, que les ayudará a generar un historial crediticio y así calificar para la obtención de un crédito hipotecario de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), a través del programa "Ahorrasif". Estos programas tienen como objetivo ampliar la gama de opciones de los posibles compradores de vivienda, al permitirle a solicitantes de crédito que no tengan un historial crediticio la oportunidad de demostrar su capacidad y disciplina para realizar pagos regulares, en este caso, a una cuenta de ahorros. Los trabajadores no asalariados o aquellos que no perciben ingresos de manera constante, son quienes más se beneficiarán de este programa, como también aquellas personas que sólo desean mejorar su calificación crediticia.

Apoyo a las víctimas del huracán Stan

El 21 de noviembre de 2005, Homex hizo acopio y entregó, a través de la Cruz Roja, 20 toneladas de comida, agua embotellada, ropa y medicinas para la víctimas del huracán Stan, como parte de la campaña de ayuda llamada "Pro Ayuda para los Damnificados". El compromiso de 4,600 empleados de Homex y el esfuerzo de los medios en las ciudades donde se encuentran ubicadas las 26 sucursales de la Compañía, lograron una respuesta decidida por parte de todos. Como resultado de la cuidadosa selección y desarrollo que acompaña a todas las Comunidades Exitosas de Homex, la Compañía pudo continuar casi inmediatamente la construcción y entrega de viviendas en Tapachula y Veracruz, dos ciudades afectadas por el huracán, donde tiene presencia.

Doble reconocimiento por Prácticas de Responsabilidad Social

El 25 de noviembre de 2005, Homex recibió dos reconocimientos por sus Prácticas de Responsabilidad Social. La Confederación de Cámaras Industriales de México (Concamin) le otorgó a la Compañía el premio de Ética y Valores en la Industria en la categoría de Mejores Prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Asimismo, la Compañía fue designada por el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) como una Empresa Socialmente Responsable. El presidente Vicente Fox le entregó el premio a Homex durante la asamblea anual de la Concamin, que se realizó en la ciudad de México.

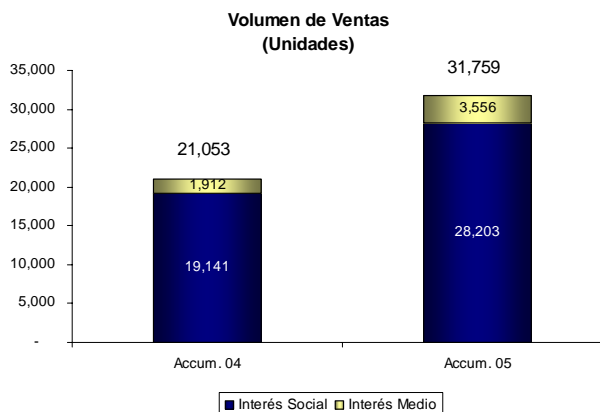
Reconocimiento de equidad de género

El 15 de diciembre de 2005, Homex obtuvo un reconocimiento por su compromiso con las mujeres y la igualdad de condiciones en el trabajo. La Compañía recibió la certificación por haber implementado el Modelo de Equidad de Género (MEG-2003). Dicha certificación fue otorgada por el gobierno federal, a través del Instituto Nacional de las Mujeres.

Resultados de operación para el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2005

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

El **volumen de ventas** de 2005 ascendió a 31,759 unidades de vivienda, un incremento de 50.9% en relación con las 21,053 unidades vendidas en 2004. El volumen de ventas de vivienda de interés social se incrementó 47.3% en 2005 en comparación con 2004. El volumen de ventas de vivienda media aumentó 86% en 2005, con relación a 2004. El volumen de ventas de vivienda media como porcentaje del volumen de ventas total se incrementó a 11.2%, de 9.1% en 2004.



Fuentes de financiamiento hipotecario: La Compañía continuó diversificando sus fuentes de financiamiento hipotecario durante 2005.

Fuentes de financiamiento hipotecario por sector

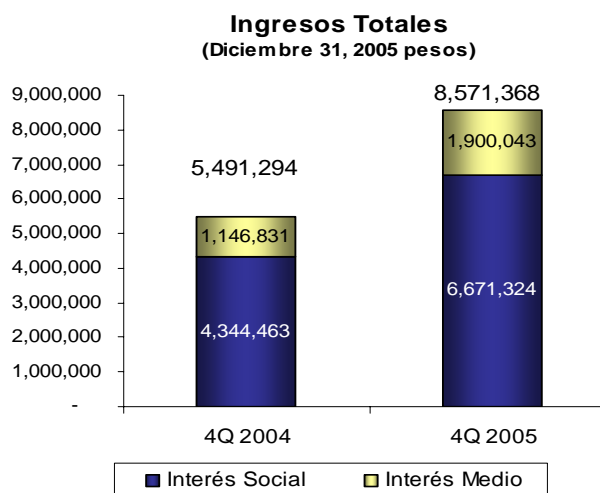
| Fuente de financiamiento | 2005 | % del total | 2004 | % del total |
|--------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| INFONAVIT | 19,304 | 60.8% | 7,508 | 35.7% |
| SHF & Banks | 9,925 | 31.1% | 12,544 | 59.6% |
| FOVISSSTE | 2,530 | 8.0% | 1,000 | 4.8% |
| Total | 31,759 | 100% | 21,053 | 100% |

Durante el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005, la Compañía se enfocó en la venta de vivienda de interés social a través de INFONAVIT, lo cual representó 60.8% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex durante el año.

Resultados financieros para el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2005

Los **ingresos** en 2005 aumentaron 56.1% a \$8,571 millones, de \$5,491 millones en 2004. Como porcentaje de los ingresos totales para el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005, la vivienda de interés social representó 74.5%, frente a 78.2% en el mismo periodo de 2004. La vivienda media representó 22.2% de los ingresos totales durante 2005, comparado con 20.9% en 2004.

La **utilidad bruta** para el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2005 se incrementó 60.5% a \$2,677 millones, de \$1,668 millones en 2004. Como porcentaje de los ingresos totales, la utilidad bruta aumentó a 31.2% en 2005, de 30.4% en 2004.



Los **gastos de administración y ventas**, aumentaron a \$772 millones en 2005, comparados con \$448 millones en 2004. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas aumentaron a 9.0% en 2005, en relación con 8.2% en 2004. El incremento en el monto los gastos de administración y ventas de 2005 se debió principalmente a que se agregaron los resultados de operación de Beta, así como a aumentos en comisiones de ventas derivados del mayor número de viviendas vendidas, particularmente de vivienda media, al incremento de personal administrativo requerido para apoyar la expansión de operaciones de la Compañía y al incremento en capacitación para la fuerza de ventas y gerentes de sucursales.

La **utilidad de operación** aumentó 56.2%, a \$1,906 millones en 2005, en relación con \$1,220 millones en 2004. A pesar de la integración de los resultados de operación de Beta a los de la Compañía, la utilidad de operación como porcentaje de ingresos se incrementó de 22.2% en 2005.

El renglón de **otros ingresos** en 2005 ascendió a \$21.6 millones, en comparación con \$ 44.5 millones en el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2004.

El **costo integral de financiamiento** se incrementó 156.8% a \$424 millones en 2005, de \$165 millones en 2004. Como porcentaje de ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 4.9% en el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005, en comparación con 3.0% durante 2004. El gasto de interés neto aumentó a \$316 millones durante 2005, de \$88 millones en 2004. El incremento anual de gasto de interés neto se debió a un aumento en el nivel de deuda de la Compañía, lo cual refleja sobre todo la deuda de Beta, el programa de papel comercial de Homex y al financiamiento para adquisición (ver "Liquidez").

Impuestos: El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó de \$360 millones en 2004 a \$463 millones en el periodo de doce meses que concluyó el 31 de diciembre de 2005. La tasa efectiva de impuestos para 2005 fue de 30.8%.

La **utilidad neta** del año ascendió a \$1,041 millones, lo que representó un incremento de 40.8% con respecto a los \$740 millones reportados para el mismo periodo de 2004. El incremento de utilidad neta en 2005 también se debió a un aumento en la utilidad de operación. La utilidad por acción para 2005 fue de \$3.26, frente a \$2.59 en 2004.

La **UAFIDA** para 2005 se elevó a \$1,983 millones, un incremento de 53.8% en relación con los \$1,289 millones registrados en el mismo periodo de 2004. Esto se debió principalmente a mayores ventas y utilidad de operación.

Reconciliación de la utilidad (pérdida) neta a UAFIDA derivada de Información financiera en PCGA en México

(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2005)

| | Doce meses concluidos el 31 de diciembre | |
|--|---|-------------|
| | 2005 | 2004 |
| Utilidad neta | \$1,048,310 | \$730,228 |
| Depreciación | 55,893 | 25,053 |
| Resultado integral de financiamiento | 423,596 | 164,946 |
| Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores | 462,875 | 359,752 |
| Interés minoritario | -7,302 | 9,368 |
| UAFIDA | \$1,983,372 | \$1,289,346 |

* * * * *

Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. es una compañía verticalmente integrada, líder en el desarrollo de vivienda, enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Es uno de los constructores de hogares con mayor diversificación geográfica en el país, líder en los cuatro mercados principales de la República mexicana y el mayor constructor en México, con base en el número de viviendas vendidas y utilidad neta.

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

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

Se adjuntan los estados de resultados consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. para el trimestre y el periodo de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2005 y 2004, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2005 y 2004.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
COMPARACIÓN DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 CON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)

| | Dic-05 | | Dic-04 | | Change 05 /04 |
|--|---------------------|---------------|--------------------|---------------|------------------|
| ACTIVO | | | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE | | | | | |
| Efectivo e inversiones temporales | \$1,285,905 | 9.2% | 593,758 | 8.5% | 116.6% |
| Cuentas por cobrar | 5,422,362 | 38.8% | 3,276,464 | 46.8% | 65.5% |
| Inventarios | 5,395,345 | 38.6% | 2,675,816 | 38.2% | 101.6% |
| Otros activos circulantes | 147,997 | 1.1% | 107,707 | 1.5% | 37.4% |
| Total del activo circulante | 12,251,608 | 87.7% | 6,653,745 | 95.0% | 84.1% |
| Propiedad y equipo – Neto | 455,124 | 3.3% | 259,838 | 3.7% | 75.2% |
| Crédito mercantil | 1,160,198 | 8.3% | - | 0.0% | - |
| Otros activos | 106,148 | 0.8% | 87,459 | 1.2% | 21.4% |
| TOTAL | \$13,973,078 | 100.0% | \$7,001,043 | 100.0% | 99.6% |
| PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| PASIVO CIRCULANTE | | | | | |
| Préstamos de instituciones financieras | 91,937 | 0.7% | 410,384 | 5.9% | -77.6% |
| Cuentas por pagar | 2,986,248 | 21.4% | 1,714,376 | 24.5% | 74.2% |
| Adelanto de clientes | 204,553 | 1.5% | 61,803 | 0.9% | 231.0% |
| Otros pasivos e impuestos por pagar | 124,118 | 0.9% | 70,938 | 1.0% | 75.0% |
| Total del pasivo circulante | 3,406,856 | | 2,257,501 | | |
| Préstamos de instituciones financieras a largo plazo | 3,348,966 | 24.0% | 186,233 | | |
| IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO | 1,403,060 | 10.0% | 654,419 | 9.3% | 114.4% |
| Total del pasivo | 8,158,881 | 58.4% | 3,098,153 | 44.3% | 163.3% |
| CAPITAL CONTABLE | | | | | |
| Capital social | 489,059 | 3.5% | 224,378 | 3.2% | 118.0% |
| Capital adicional pagado | 3,038,237 | 21.7% | 2,303,130 | 32.9% | 31.9% |
| Utilidades retenidas | 2,111,518 | 15.1% | 1,148,991 | 16.4% | 83.8% |
| Cuenta de utilidad integral | (36,314) | -0.3% | - | - | - |
| Exceso en la actualización del capital contable | 321,074 | 2.3% | 321,073 | 4.6% | 0.0% |
| Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido | (146,184) | -1.0% | (146,185) | -2.1% | 0.0% |
| Capital contable mayoritario | 5,777,390 | 41.3% | 3,851,387 | 55.0% | 50.0% |
| Interés minoritario | 36,807 | 0.3% | 51,502 | 0.7% | -28.5% |
| TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE | 5,814,197 | 41.6% | 3,902,890 | 55.7% | 49.0% |
| TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE | \$13,973,078 | 100.0% | \$7,001,043 | 100.0% | 99.6% |

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO
COMPARACIÓN DEL CUARTO TRIMESTRE 2005 CON EL CUARTO TRIMESTRE 2004**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)

| | 4Q05 | | 4Q04 | | Cambio 4Q05 /4Q04 |
|---|------------------|--------|------------------|--------|----------------------|
| INGRESOS | | | | | |
| Ingresos Vivienda Interés Social | \$2,092,187 | 66.8% | 1,559,166 | 72.8% | 34.2% |
| Ingresos Vivienda Media | 962,808 | 30.7% | 562,080 | 26.2% | 71.3% |
| Otros Ingresos | 78,265 | 2.5% | 21,230 | 1.0% | 268.7% |
| TOTAL INGRESOS | <u>3,133,260</u> | 100.0% | <u>2,142,476</u> | 100.0% | 46.2% |
| COSTOS | <u>2,168,858</u> | 69.2% | <u>1,512,065</u> | 70.6% | 43.4% |
| UTILIDAD BRUTA | <u>964,403</u> | 30.8% | <u>630,411</u> | 29.4% | 53.0% |
| GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA | <u>267,701</u> | 8.5% | <u>136,724</u> | 6.4% | 95.8% |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | <u>696,702</u> | 22.2% | <u>493,687</u> | 23.0% | 41.1% |
| OTROS (GASTOS) INGRESOS | 1,029 | 0.0% | 726 | 0.0% | 41.7% |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO | | | | | |
| Gastos por intereses y comisiones | 130,050 | 4.2% | 42,837 | 2.0% | 203.6% |
| Ingresos por intereses | (16,587) | | (15,464) | -0.7% | 7.3% |
| Fluctuación cambiaria | 10,244 | 0.3% | (3,301) | -0.2% | -410.3% |
| Pérdida por posición monetaria | 92,186 | 2.9% | 61,396 | 2.9% | 50.2% |
| | <u>215,893</u> | 6.9% | <u>85,468</u> | 4.0% | 152.6% |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | <u>481,838</u> | 15.4% | <u>408,945</u> | 19.1% | 17.8% |
| GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA | <u>143,764</u> | 4.6% | <u>143,650</u> | 6.7% | 0.1% |
| UTILIDAD NETA | <u>338,074</u> | 10.8% | <u>265,295</u> | 12.4% | 27.4% |
| INTERÉS MAYORITARIO | | | | | |
| INTERÉS MINORITARIO | <u>1,303</u> | 0.0% | <u>-937</u> | 0.0% | - |
| UTILIDAD NETA | <u>336,771</u> | 10.7% | <u>266,232</u> | 12.4% | 26.5% |
| Utilidad por acción | 1.00 | | 0.85 | | |
| UAFIDA | <u>703,978</u> | 22.5% | <u>495,882</u> | 23.1% | 42.0% |

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

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2005)

| | 2005 FY | | 2004 FY | | Change 2005 /2004 |
|---|------------------|--------|------------------|--------|-------------------------|
| INGRESOS | | | | | |
| Ingresos vivienda interés social | \$6,388,766 | 74.5% | 4,293,203 | 78.2% | 48.8% |
| Ingresos vivienda media | \$1,900,043 | 22.2% | 1,146,831 | 20.9% | 65.7% |
| Otros ingresos | \$282,558 | 3.3% | 51,259 | 0.9% | 451.2% |
| TOTAL INGRESOS | <u>8,571,368</u> | 100.0% | <u>5,491,294</u> | 100.0% | 56.1% |
| COSTOS | <u>5,894,018</u> | 68.8% | <u>3,823,572</u> | 69.6% | 54.1% |
| UTILIDAD BRUTA | <u>2,677,349</u> | 31.2% | <u>1,667,722</u> | 30.4% | 60.5% |
| GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA | <u>771,507</u> | 9.0% | <u>447,901</u> | 8.2% | 72.2% |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | <u>1,905,842</u> | 22.2% | <u>1,219,820</u> | 22.2% | 56.2% |
| OTROS (GASTOS) INGRESOS | 21,637 | 0.3% | 44,473 | 0.8% | -51.3% |
| COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO | | | | | |
| Gastos por intereses y comisiones | 375,141 | 4.4% | 136,633 | 2.5% | 174.6% |
| Ingresos por intereses | (58,780) | -0.7% | (48,348) | -0.9% | 21.6% |
| Fluctuación cambiaria | 3,903 | 0.0% | (7,354) | -0.1% | -153.1% |
| Pérdida por posición monetaria | 103,332 | 1.2% | 84,015 | 1.5% | 23.0% |
| | <u>423,596</u> | 4.9% | <u>164,946</u> | 3.0% | 156.8% |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | 1,503,883 | 17.5% | 1,099,347 | 20.0% | 36.8% |
| GASTO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA | <u>462,875</u> | 5.4% | <u>359,752</u> | 6.6% | 28.7% |
| UTILIDAD NETA | <u>1,041,008</u> | 12.1% | <u>739,595</u> | 13.5% | 40.8% |
| INTERÉS MAYORITARIO | <u>1,048,310</u> | 12.2% | <u>730,228</u> | 13.3% | |
| INTERÉS MINORITARIO | (7,302) | -0.1% | 9,368 | 0.2% | - |
| UTILIDAD NETA | <u>1,048,310</u> | 12.2% | <u>730,228</u> | 13.3% | 43.6% |
| Utilidad por acción | 3.26 | | 2.59 | | - |
| UAFIDA | 1,983,372 | 23.1% | 1,289,347 | 23.5% | 53.8% |