

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2007

Febrero. 26 . 2008

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





RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2007

Homex Reporta Sólidos Resultados durante el Cuarto Trimestre y Acumulado 2007, Excediendo el Rango Alto de su Guía Financiera Anual.

Culiacán, México, 26 de febrero de 2008 - Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex" o "la Compañía") [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados del cuarto trimestre y acumulados del año concluido el 31 de diciembre de 2007.^[1]

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 22.0% en el cuarto trimestre de 2007, al ascender a \$5,516 millones, en comparación con \$4,522 millones en el cuarto trimestre de 2006. De forma acumulada, los ingresos aumentaron 20.3%, sumando \$16,166 millones, dentro del rango alto de nuestra guía financiera para el año.
- La Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) reportada durante el trimestre fue de \$1,362 millones, lo que representa un incremento de 29.7% en relación con los \$1,051 millones registrados en el cuarto trimestre de 2006. En el año, la UAFIDA aumentó 27.6%.
- El margen UAFIDA creció 146 puntos base en el cuarto trimestre de 2007, a 24.7%, frente a 23.2% en el mismo período de 2006. De forma acumulada, el margen UAFIDA incrementó 143 puntos bases a 25.1% de 23.6% en 2006. La UAFIDA ajustada, derivada de la recuperación de impuestos en el cuarto trimestre de 2007 se mantuvo estable en 23.3%; para el año el margen UAFIDA se incrementó a 23.6%.
- La utilidad neta aumentó 149.4% en el cuarto trimestre de 2007 al ascender a \$734 millones en comparación con \$294 millones en el mismo período del año anterior. De forma acumulada, la utilidad neta incrementó 57.7% al ascender a \$2,194 millones en comparación con \$1,391 millones en 2006. La utilidad neta ajustada derivada de la recuperación de impuestos incrementó 45.6% a \$2,026 millones en el año 2007.
- En el cuarto trimestre, el volumen total de ventas se incrementó 18.4%. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de todas las fuentes, particularmente del INFONAVIT, la cual incrementó 19.5% en el trimestre, contribuyendo a un mayor volumen de ventas de vivienda de interés social. El volumen total para el año se incrementó 17.1%

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están reexpresadas en pesos mexicanos al 31 de diciembre 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 cuarto trimestre y acumulada 2007 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

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

"Nuestros sólidos resultados financieros y operativos del año 2007 reflejan el liderazgo en expansión de Homex en la industria de vivienda. Comentó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. "Durante el año, continuamos con nuestra estrategia de expansión en mercados atractivos de México, invertimos en nuevas tecnologías de construcción y así mismo abordamos nuevas oportunidades de mercado que soportan las tendencias positivas de la industria y el alto potencial de crecimiento en nuevos mercados dentro del país. La Compañía no solo logró alcanzar su guía anual, así mismo continúa bien posicionada y comprometida para exceder la tasa de crecimiento en ingresos de la industria al maximizar el uso de nuestros avanzados sistemas de tecnología de información y continuar ejecutando nuestro probado modelo de negocio replicable."

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN				DOCE MESES		
Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007 (a menos que se indique lo contrario)	4T'07	4T'06	% Var.	2007	2006	% Var.
Volumen (viviendas)	16,393	13,851	18.4%	51,672	44,132	17.1%
Ingresos	\$5,516,495	\$4,521,505	22.0%	\$16,166,084	\$13,439,519	20.3%
Utilidad Bruta	\$1,832,387	\$1,414,297	29.6%	\$5,269,573	\$4,248,514	24.0%
Utilidad de Operación	\$1,191,314	\$892,397	33.5%	\$3,513,445	\$2,889,368	21.6%
Gastos de intereses, neto	\$147,372	\$215,618	-31.7%	\$447,683	\$565,787	-20.9%
Utilidad neta	\$734,012	\$294,257	149.4%	\$2,193,511	\$1,391,281	57.7%
UAFIDA ^(a)	\$1,362,098	\$1,050,591	29.7%	\$4,050,369	\$3,174,837	27.6%
Margen Bruto	33.2%	31.3%		32.6%	31.6%	
Margen de Operación	21.6%	19.7%		21.7%	21.5%	
Margen UAFIDA	24.7%	23.2%		25.1%	23.6%	
Utilidad por acción	2.19	0.88		6.53	4.14	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	1.20	0.48		3.59	2.28	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	335.9		335.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				46.5%	42.1%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				168	151	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				378	368	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				68	80	

(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 cuarto trimestre de 2007 y 2006 así como del año completo 2007 y 2006.

(b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.90 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 31 de diciembre de 2007, Homex tenía operaciones en 33 ciudades localizadas en 21 estados de la República Mexicana.

Volumen de Ventas. Durante el trimestre, el volumen de ventas ascendió a 16,393 viviendas, de las cuales 14,413 correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 87.9% 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. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 1,980 unidades, lo que significa 12.1% del volumen de las ventas totales.

VOLUMEN						
	4T'07	4T'06	Variación 4T07 / 4T06	2007 ACUM	2006 ACUM	Variación 07/06
Vivienda de interés social	14,413	12,065	19.5%	46,683	39,940	16.9%
Vivienda media	1,980	1,786	10.8%	4,989	4,192	19.0%
Volumen total	16,393	13,851	18.4%	51,672	44,132	17.1%

Para el año 2007, el volumen de ventas totalizó 51,672 viviendas, lo que significa un incremento de 17.1% en relación con las 44,132 unidades vendidas durante 2006. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social aumentó 16.9%, lo que representa 90.3% del volumen total en 2007. El volumen de vivienda de interés medio se incrementó 19.0% al compararlo con 2006.

Durante el cuarto trimestre, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$335,000, lo que refleja un incremento de 3.8% en relación con el cuarto trimestre de 2006. Ello obedeció en parte a una mejor oferta de producto dentro del segmento de vivienda media, lo que dio como resultado un aumento de 6.6% en el precio promedio durante el período, así como al aumentó de 4.5% en el precio promedio del segmento de interés social, derivado de un mayor enfoque en los productos del rango alto del segmento de interés social. Para el año 2007, el precio promedio para todas las viviendas fue de \$313,000, lo que refleja un incremento de 2.7% en relación a 2006, principalmente derivado del aumento de 7.1% en el precio promedio de las viviendas vendidas en el segmento de vivienda media.

PRECIO PROMEDIO	RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO*							
	4T'07	4T'06	Variación 4T07 / 4T06	2007 ACUM	2006 ACUM	Variación 07 / 06	Bajo	Alto
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)								
Vivienda de interés social	\$272	\$260	4.5%	\$264	\$260	1.9%	\$185	\$600
Vivienda media	\$797	\$747	6.6%	\$736	\$687	7.1%	\$601	\$2,100
Precio promedio para todas las viviendas	\$335	\$323	3.8%	\$313	\$305	2.7%		
Precio promedio ponderado para todas las viviendas	\$423	\$405	4.2%	\$372	\$352	5.7%		

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

Financiamiento Hipotecario. Al 31 de Diciembre de 2007, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT, las tres principales Sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Durante el cuarto trimestre de 2007, el INFONAVIT representó 81.5% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex. En el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2007, gran parte de las viviendas de interés social de Homex se enfocaron en los créditos hipotecarios otorgados por el INFONAVIT, los cuales representaron 78.7% del total de los créditos otorgados a clientes de Homex en el año.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO								
Número de créditos hipotecarios								
Fuente de financiamiento	4T'07	% del Total	4T'06	% del Total	2007 ACUM	% del Total	2006 ACUM	% del Total
INFONAVIT	13,360	81.5%	9,651	75.6%	40,665	78.7%	33,011	74.8%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,951	11.9%	1,976	15.5%	7,236	14.0%	7,061	16.0%
FOVISSSTE	1,082	6.6%	1,136	8.9%	3,771	7.3%	4,060	9.2%
Total	16,393	100.0%	12,763	100.0%	51,672	100.0%	44,132	100.0%

Expansión Geográfica. El año 2007 representó un record histórico para la expansión de la Compañía, donde Homex inició operaciones en seis nuevas ciudades, Coahuila, Querétaro, Cancún, Rosarito, Torreón y Ensenada, iniciando 24 nuevos proyectos de expansión a lo largo del país en 38 distintas fases de inicio en proyectos existentes. El cuarto trimestre de 2007 también representó un nuevo record, tres de nuestras seis ciudades en las cuales Homex inició operaciones fueron iniciadas en el período. Durante el cuarto trimestre la Compañía consolidó sus operaciones en estas nuevas y otras ciudades existentes y lanzó 15 nuevas fases o proyectos de expansión en el segmento de interés social así como dos nuevos proyectos de interés social en Morelia y Mexicali. Homex siguió con su estrategia de mantener una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medias y, al mismo tiempo, de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país.

Estas iniciativas preparan a Homex para tomar oportunidades en el futuro. 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 29 ciudades donde opera.

En 2008, la diversificación geográfica continuará siendo parte importante de la estrategia de crecimiento de largo plazo de la Compañía. Homex también incursionará en el mercado de turismo al desarrollar comunidades para el mercado de segunda vivienda en destinos clave turísticos de México. La primera etapa de desarrollo en este segmento involucra lanzamientos en Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta.

“Continuamos entusiasmados por la tendencia económica positiva en los mercados donde operamos,” comentó Alan Castellanos, Director Adjunto de Finanzas y Planeación. “El crecimiento del Producto Interno Bruto en el país, de acuerdo a la información publicada por el Banco de México, fue 3.8% en el cuarto trimestre de 2007, y el sector de la construcción creció 2.6% en el mismo período. En México, aún existe un déficit estructural de más de dos millones de viviendas, el cual en su gran mayoría se encuentra en el segmento de interés social, donde Homex tiene una posición de liderazgo.”



RESULTADOS FINANCIEROS

Los ingresos se incrementaron 22.0% en el cuarto trimestre de 2007, al ascender a \$5,516 millones, en comparación con \$4,521 millones en el mismo período de 2006. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el cuarto trimestre de 2007 aumentaron 22.9%, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen de ventas en el segmento de interés social así como un incremento en el precio promedio en ambos segmentos. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron significativamente 24.9% durante el cuarto trimestre 2007, mientras que los ingresos provenientes del segmento de vivienda media registraron un sólido crecimiento de 18.2%. Como porcentaje de los ingresos, el segmento de interés social creció a 71.0% en el cuarto trimestre de 2007. Otros ingresos, los que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto disminuyeron 57.6% principalmente como resultado de un incremento en el uso interno de la capacidad existente.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS						
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)	4T'07	4T'06	Variación 4T07 / 4T06	2007 ACUM	2006 ACUM	Variación 07/06
Vivienda de interés social	\$3,918,155	\$3,138,144	24.9%	\$12,342,818	\$10,365,792	19.1%
Vivienda media	\$1,577,741	\$1,334,807	18.2%	\$3,669,701	\$2,879,092	27.5%
Total ingresos viviendas	\$5,495,896	\$4,472,951	22.9%	\$16,012,519	\$13,244,885	20.9%
Otros ingresos	\$20,599	\$48,554	-57.6%	\$153,565	\$194,634	-21.1%
Total ingresos	\$5,516,495	\$4,521,505	22.0%	\$16,166,084	\$13,439,519	20.3%

En 2007 **los ingresos** se incrementaron 20.3%, a \$16,166 millones, en comparación con \$13,440 millones en 2006. El total de los ingresos por viviendas en 2007 se incrementaron 20.9%, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen en ventas de vivienda media y una mejora en los precios promedios del segmento. El segmento de vivienda media representó 22.7% del total de ingresos en 2007 comparado con 21.4% en 2006. En 2007, el segmento de interés social representó 76.4% del total de los ingresos en 2007 comparado con 77.1% en 2006. En 2007, Homex reportó otros ingresos por \$154 millones un decremento de 21.1% comparado con 2006. La reducción fue primordialmente derivada por el incremento en el uso interno de la capacidad existente de nuestros materiales de prefabricados como bloque y concreto y consecuentemente menores ventas a terceros de concreto premezclado y bloque de concreto durante el año 2007.

La utilidad bruta. Homex generó un margen bruto de 33.2% en el cuarto trimestre de 2007, una mejora significativa de 194 puntos base, comparada con 31.3% en el mismo período del año anterior. La mejora en el margen se derivó principalmente por la implementación y uso progresivo de los moldes de aluminio en algunos de los proyectos de la Compañía, nuestro enfoque en reducción de costos en licencias y permisos de tierra, una mejora en el control de compras así mismo derivada del uso progresivo de nuestros moldes de aluminio y precios de materiales más bajos derivados por un mayor uso de concreto (como material principal), así como negociaciones efectivas con nuestros principales proveedores. Para el trimestre, la utilidad bruta se incrementó 29.6%, a \$1,832 millones en comparación con \$1,414 millones en el mismo trimestre de 2006.

Durante el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2007, la utilidad bruta aumentó 24.0%, a \$5,270 millones, mientras que en 2006 este renglón sumó \$4,248 millones. Como porcentaje de los ingresos totales, la utilidad bruta se incrementó 32.6% en 2007, mientras que en 2006 el aumento fue de 31.6%.

Gastos de Administración y Ventas. La amortización de la marca “Casas Beta” en el cuarto trimestre de 2007 resultó en un impacto no monetario por aproximadamente \$24 millones en el rubro de gastos de administración y ventas. Una porción equivalente a 12 meses del valor de la marca “Casas Beta” fue amortizada durante el cuarto trimestre de 2006 cuando la Compañía registró un impacto no monetario en el renglón de gastos de administración y ventas por aproximadamente \$94 millones.

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 a 11.2% en el cuarto trimestre de 2007 comparado con 9.5% en el mismo período de 2006. El incremento en el rubro de gastos de administración y ventas resulta principalmente de los gastos incurridos en conexión al desarrollo de nuestra nueva división de turismo y las nuevas oficinas y equipo administrativo que se encargará de la administración y operación de esta nueva división. Adicionalmente, el incremento también refleja los costos incurridos al iniciar once nuevos proyectos constructivos en la segunda mitad del año 2007, el cual fue un record histórico para la Compañía.

Para el año completo, el total de los gastos de administración y ventas se elevaron a \$1,756 millones en 2007, en comparación con \$1,359 millones en 2006.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA										
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)	4T07	% del Total	4T06	% del Total	Variación 07 / 06	2007 ACUM	% del Total	2006 ACUM	% del Total	Variación 07 / 06
Gastos de Administración y venta	\$616,932	11.2%	\$427,423	9.5%	44.3%	\$1,661,369	10.3%	\$1,264,670	9.4%	31.4%
Amortización de marca Beta	24,141	0.4%	94,477	2.1%	-74.4%	94,759	0.6%	94,477	0.7%	0.30%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$641,073	11.6%	\$521,900	11.5%	22.8%	\$1,756,128	10.9%	\$1,359,147	10.1%	29.2%

Utilidad de Operación. En el cuarto trimestre de 2007 se incrementó 33.5%, al sumar \$1,191 millones, en comparación con \$892 millones en el mismo período de 2006. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzo 21.6% en el cuarto trimestre de 2007, contra 19.7% en el tercer trimestre del año previo. Este resultado se vio igualmente afectado por la porción equivalente a 12 meses del valor de la amortización de la marca “Casas Beta”.

En 2007, la utilidad de operación se incrementó 21.6%, al registrar \$3,513 millones, mientras que en 2006 sumó \$2,889 millones. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos, incluyendo los rubros no monetarios fue 21.7% en 2007 comparado con 21.5% en 2006.

Otros Ingresos (gastos). En el cuarto trimestre de 2007, la Compañía registró otros ingresos por \$75 millones, en comparación con otros gastos por \$3 millones en el mismo período de 2006. Para el año completo otros ingresos se incrementaron a \$240 millones comparado con \$48 millones registrados en 2006. El incremento en el resultado del cuarto trimestre y acumulado de 2007 obedece principalmente a la recuperación de Impuestos al Valor Agregado durante los períodos.

El **Costo Integral de Financiamiento** disminuyó a \$161 millones en los últimos tres meses de 2007, en comparación con \$349 millones en el mismo período del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 2.9% en el cuarto trimestre de 2007, frente a 7.7% en el mismo trimestre de 2006. El aumento en este rubro incluye lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto se redujo a \$147 millones en el cuarto trimestre de 2007 comparado con \$216 millones en el cuarto trimestre de 2006 principalmente derivado de una reducción parcial en las tasas de interés en los préstamos de la Compañía.
- b) Como resultado de mayores activos no monetarios, la posición monetaria reportada por la Compañía fue de \$73 millones en el cuarto trimestre de 2007, contra \$39 millones en el cuarto trimestre de 2006.
- c) La ganancia cambiaria en el cuarto trimestre de 2007 ascendió a \$59 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$94 millones en el cuarto 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.

Para el año 2007, el costo integral de financiamiento neto como porcentaje de los ingresos fue de 2.8% en comparación con 5.9% durante 2006. En términos absolutos, el costo integral de financiamiento neto pasó de \$791 millones en 2006 a \$454 millones en 2007, lo que se debió principalmente a una ganancia cambiaria más alta derivada de los cambios netos en la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera y a un mayor ingreso por intereses.

La **Utilidad Neta** durante el cuarto trimestre de 2007 se incrementó 149.4% a \$734 millones, comparado con los \$294 millones reportados en el mismo período de 2006. El aumento en la utilidad neta refleja niveles de ventas más altos y eficiencias operativas así como los ajustes no monetarios en el costo integral de financiamiento.

La utilidad por acción para el cuarto trimestre fue de \$2.19, frente a \$0.88 en el cuarto trimestre de 2006. La utilidad por acción para el año completo de 2007 fue de \$6.53, frente a \$4.14 en 2006.

El **Margen UAFIDA** mejoró a 24.7% en el cuarto trimestre de 2007 con respecto a 23.2% reportado en el mismo período del año anterior, lo que obedeció primordialmente a un nivel de ventas más alto y la recuperación de Impuestos al Valor Agregado durante el período. La UAFIDA durante el cuarto trimestre de 2007 creció 29.7%, para un total de \$1,362 millones, frente a \$1,051 millones registrados en el cuarto trimestre de 2006. Sin considerar la recuperación de Impuestos al Valor Agregado, el margen UAFIDA durante el cuarto trimestre de 2007 se mantuvo estable en 23.3%.

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

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)	4T07	4T06
Utilidad (pérdida) neta	\$734,012	\$294,257
Depreciación	65,743	54,256
Marca Beta	24,141	94,477
Otros Gastos	5,885	12,431
Costo integral de financiamiento neto	161,127	348,974
Gasto por impuesto sobre la renta	332,366	200,147
Interés minoritario	38,823	46,048
UAFIDA	\$1,362,098	\$1,050,591

El margen UAFIDA alcanzó 25.1% en 2007 comparado con 23.6% en 2006. La UAFIDA se elevó a \$4,050 millones durante 2007, es decir, un incremento de 27.6% en relación con los \$3,175 millones registrados en 2006. Sin considerar la recuperación de Impuestos al Valor Agregado, el margen UAFIDA durante el cuarto trimestre de 2007 mejoró a 23.6% en línea con nuestra guía financiera anual.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		Acumulado al
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)	Dic-07	Dic-06
Utilidad (pérdida) neta	\$2,193,511	\$1,391,281
Depreciación	196,307	130,829
Marca Beta	94,759	94,477
Otros Gastos	5,885	12,431
Costo integral de financiamiento neto	453,712	790,970
Gasto por impuesto sobre la renta	992,692	706,571
Interés minoritario	113,503	48,278
UAFIDA	\$4,050,369	\$3,174,837

Reserva Territorial. Al 31 de diciembre de 2007, la reserva territorial de Homex era de 67.5 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 326,124 viviendas, de las cuales 298,398 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social, 26,322 en el de vivienda media y 1,404 en el segmento de turismo.

Homex ha establecido una política de reserva territorial para mantener aproximadamente tres años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Homex mantiene aproximadamente tres años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra.

Liquidez. El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 8.2 años. Al 31 de diciembre de 2007, la deuda neta de la Compañía ascendía a \$1,433 millones. La razón deuda a capital total fue de 27.9%, en tanto que la cobertura de intereses fue de 9.0x. Durante el cuarto 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, mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones, las líneas de crédito de capital de trabajo y el efectivo disponible. La Compañía ha sido capaz de incrementar sus ingresos un 75% en el período 2005 a 2007 sin cambiar su estructura de capital.

- Deuda neta: \$1,433 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.35x.
- Razón deuda neta a capital total: 27.9%.
- Cobertura de interés: 9.0x.

El **Flujo Libre de Efectivo** para el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2007 fue cercano a neutral por un monto negativo de \$93 millones, netos de recursos de financiamiento externo y otras adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos.

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 31 de Diciembre de 2007)	Dic-07	Dic-06
Utilidad (pérdida) neta	\$2,193,511	\$1,391,281
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$1,425,982	839,522
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-3,086,568	-923,716
Inversiones en activos	-625,760	-302,392
Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos	-\$92,835	\$1,004,695

Cuentas por Cobrar. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 46.5% de los ingresos durante el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2007, lo que representó un incremento respecto al 42.1% registrado en el cuarto trimestre de 2006, calculado para el período de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2006.

Los días en las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de diciembre de 2007, fueron 168 días, en comparación con 151 días al 31 de diciembre de 2006. El incremento año con año registrado en las cuentas por cobrar refleja el incremento en número de desarrollos y nuevas ciudades iniciadas en el período que resultaron en un porcentaje de construcción en progreso más alto así como un mayor volumen de ventas del segmento de vivienda media en el período, cuya construcción supone más tiempo.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	4T'07	4T'06
Días de inventario con tierra	378	368
Rotación de cuentas por cobrar (días)	168	151
Rotación de cuentas por pagar (días)	235	220
Total del ciclo de capital de trabajo	311	299

La Compañía reportó resultados en línea con su guía financiera para 2007:

GUIA FINANCIERA 2007		
	Resultados Act.	Guía 2007
Crecimiento en Ingresos	20.3%	17.0% a 20.0%
Margen UAFIDA (%)	23.6% ¹	23.5% a 24.0%

¹ Sin considerar otros ingresos

Guía Financiera para 2008. La Compañía confirmó las perspectivas para 2008, publicadas en diciembre de 2007:

GUIA FINANCIERA 2008	
	Guía 2008
Crecimiento en Ingresos	16.0% a 18.0%
Margen UAFIDA (%)	24.0% a 25.0%

ACONTECIMIENTOS RELEVANTES RESIENTES

Homex, lanza una nueva división para atender al mercado de segunda vivienda en México para extranjeros

El 7 de Febrero de 2008, Homex anunció sus planes para fortalecer la presencia de la Compañía en el mercado turístico a través del desarrollo de comunidades para el mercado de segunda vivienda en destinos turísticos clave dentro de México.

Homex trabajo por más de un año preparándose para entrar a este segmento. La Compañía realizó un importante número de estudios de mercado, demográficos, y de viabilidad, así como encuestas directas a clientes potenciales en Estados Unidos, Canadá y México, los cuales ayudaron a Homex a entender profundamente el mercado y sus necesidades.

Esta primera etapa involucra proyectos piloto en Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta. Las comunidades privadas reflejarán la arquitectura y cultura de México adaptada a las costumbres y tradiciones del estilo de vida de nuestro mercado meta.

Homex lanzó innovador concepto inmobiliario sin precedentes en el país.

El 16 de enero de 2008, Homex llevó a cabo la colocación de la primera piedra del nuevo desarrollo denominado Zona Dorada, ubicada en la ciudad de Culiacán, Sinaloa, ante la presencia de las máximas autoridades del sector vivienda del país. Este desarrollo es el primero que la Compañía edifica bajo el innovador concepto de "Comunidades HOMEX", cuyo modelo tiene como principales características el respeto al medio ambiente y la promoción del desarrollo económico y social del área.

Para la construcción de esta primera Comunidad HOMEX, la Compañía llevará a cabo una inversión total de aproximadamente \$350 millones de pesos, durante 1.5 años; y generará más de 8,000 empleos directos e indirectos, para ofrecer vivienda a 2,500 familias, que serán las primeras en formar parte de este nuevo esquema inmobiliario a lo largo del país.

ACONTECIMIENTOS RELEVANTES RESIENTES

Homex, Fundación Azteca y el gobierno municipal de Culiacán inauguraron seis parques en beneficio de más de diez mil personas.

El 28 de noviembre de 2007, Homex inauguró seis parques en la ciudad de Culiacán, donados en conjunto con Fundación Azteca y el Municipio de Culiacán. El desarrollo de estos parques mejorará la calidad de vida de los habitantes de cinco comunidades construidas por la Compañía.

Con una inversión de 2 millones 46 mil pesos, la cual será distribuida entre 6 parques localizados en distintas comunidades de la ciudad de Culiacán mas de 10 mil habitantes que serán beneficiados no sólo a través de espacios de calidad que propicien la integración comunitaria mediante actividades recreativas, culturales y deportivas sino, además, a través del incremento de la plusvalía de sus hogares y de sus comunidades en conjunto.

Homex, recibe acreditación “CMMI nivel 2” para el desarrollo de software por parte del Instituto de Ingeniería de Software (SEI).

El 05 de Noviembre de 2007, Homex recibió la acreditación CMMI (Integración del Modelo de Madurez y Capacidad) Nivel 2, avalado por el SEI (Instituto De Ingeniería de Software) de la Universidad Carnegie Mellon. Esta acreditación determina que los procesos del departamento de TI para el desarrollo de software de la Compañía cumplen con un modelo de calidad reconocido mundialmente, el cual es utilizado por los líderes en fabricación de software en el mundo. Con esta acreditación logramos un impacto directo en nuestros sistemas operacionales, así como en la eficiencia de nuestros procesos, mejorando controles y resultados.

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 períodos de tres meses y doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2007 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los períodos de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2007 y el 31 de diciembre de 2006, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006.

Teleconferencia sobre resultados del cuarto trimestre y año completo de 2007.

FECHA: Miércoles 27 de Febrero, 2008

HORA: 9:00 AM Centro (Ciudad de México)

10:00 AM Este (Nueva York)

PARTICIPANTES: Gerardo de Nicolás, Director General de la Compañía
Alan Castellanos, Director General Adjunto de Planeación y Finanzas
Carlos J. Moctezuma, Director, Relaciones con Inversionistas

MARCAR AL: Internacional: 1-719-457-2620
U.S.: 1-877-780-3381
Contraseña: 7275347

Favor de marcar 10 minutos antes del inicio programado de la conferencia y solicitar la llamada de Homex.

WEBCAST <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

REPRODUCCIÓN: 1-719-457-0820, estará disponible una hora después de que la conferencia telefónica termine o vía webcast en nuestro sitio: <http://www.homex.com.mx/ri/index.htm>

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN DICIEMBRE 31, 2007 Y DICIEMBRE 31, 2006

(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)	Dic-07		Dic-06		Variación 07 / 06
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	2,362,924	9.7%	2,419,286	12.3%	-2.3%
Cuentas por cobrar, neto	7,523,982	31.0%	5,653,871	28.8%	33.1%
Inventarios	11,432,333	47.1%	9,393,025	47.9%	21.7%
Otros activos circulantes	491,735	2.0%	198,805	1.0%	147.3%
Total del activo circulante	21,810,974	89.8%	17,664,988	90.0%	23.5%
Propiedad y equipo, neto	1,152,638	4.7%	669,095	3.4%	72.3%
Crédito mercantil	731,861	3.0%	731,861	3.7%	0.0%
Otros activos	594,172	2.4%	554,117	2.8%	7.2%
TOTAL	24,289,645	100.0%	19,620,061	100.0%	23.8%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	78,515	0.3%	91,392	0.5%	-14.1%
Cuentas por pagar	7,125,044	29.3%	5,606,393	28.6%	27.1%
Anticipos de clientes	336,626	1.4%	302,668	1.5%	11.2%
Impuestos por pagar	154,483	0.6%	259,379	1.3%	-40.4%
Total del pasivo circulante	7,694,668		6,259,833		22.9%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,717,172	15.3%	3,613,732	18.4%	2.9%
Obligaciones Laborales	76,056	0.3%	52,275	0.3%	45.5%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	3,015,245	12.4%	2,101,717	10.7%	43.5%
Total del pasivo	14,503,141	59.7%	12,027,557	61.3%	20.6%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	528,011	2.2%	528,011	2.7%	0.0%
Capital adicional pagado	3,180,882	13.1%	3,280,223	16.7%	-3.0%
Ingresos retenidos	5,699,472	23.5%	3,505,961	17.9%	62.6%
Excedente en la actualización del capital contable	340,323	1.4%	347,406	1.8%	-2.0%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-157,829	-0.6%	-157,829	-0.8%	0.0%
Capital contable mayoritario	9,590,859	39.5%	7,503,772	38.2%	27.8%
Interés minoritario	195,645	0.8%	88,733	0.5%	120.5%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	9,786,504	40.3%	7,592,504	38.7%	28.9%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	24,289,645	100.0%	19,620,061	100.0%	23.8%

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

(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)	4T'07		4T'06		Variación 07 / 06
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	3,918,155	71.0%	3,138,144	69.4%	24.9%
Ingresos por vivienda media	1,577,741	28.6%	1,334,807	29.5%	18.2%
Otros ingresos	20,599	0.4%	48,554	1.1%	-57.6%
TOTAL INGRESOS	5,516,495	100.0%	4,521,505	100.0%	22.0%
TOTAL COSTOS	3,684,108	66.8%	3,107,208	68.7%	18.6%
UTILIDAD BRUTA	1,832,387	33.2%	1,414,297	31.3%	29.6%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	616,932	11.2%	427,423	9.5%	44.3%
Amortización de la Marca Beta	24,141	0.4%	94,477	2.1%	-74.4%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	641,073	11.6%	521,900	11.5%	22.8%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,191,314	21.6%	892,397	19.7%	33.5%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	75,015	1.4%	-2,970	-0.1%	-
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	183,164	3.3%	236,388	5.2%	-22.5%
Ingresos por intereses	-35,792	-0.6%	-20,770	-0.5%	-
Utilidad (pérdida) cambiaria	-59,290	-1.1%	94,044	2.1%	-
Pérdida por posición monetaria	73,045	1.3%	39,313	0.9%	85.8%
	161,127	2.9%	348,974	7.7%	-53.8%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,105,201	20.0%	540,452	12.0%	104.5%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	332,366	6.0%	200,147	4.4%	66.1%
UTILIDAD NETA	772,835	14.0%	340,305	7.5%	127.1%
INTERÉS MAYORITARIO	734,012	13.3%	294,257	6.5%	149.4%
INTERÉS MINORITARIO	38,823	0.7%	46,048	1.0%	-15.7%
UTILIDAD NETA	734,012	13.3%	294,257	6.5%	149.4%
Utilidad por acción	2.19	0.0%	0.88	0.0%	149.4%
UAFIDA	1,362,098	24.7%	1,050,591	23.2%	29.7%

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

	2007 ACUM		2006 ACUM		Variación 07 / 06
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)					
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	12,342,818	76.4%	10,365,792	77.1%	19.1%
Ingresos por vivienda media	3,669,701	22.7%	2,879,092	21.4%	27.5%
Otros ingresos	153,565	0.9%	194,634	1.4%	-21.1%
TOTAL INGRESOS	16,166,084	100.0%	13,439,519	100.0%	20.3%
TOTAL COSTOS	10,896,511	67.4%	9,191,005	68.4%	18.6%
UTILIDAD BRUTA	5,269,573	32.6%	4,248,514	31.6%	24.0%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	1,661,369	10.3%	1,264,670	9.4%	31.4%
Amortización de la Marca Beta	94,759	0.6%	94,477	0.7%	0.3%
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	1,756,128	10.9%	1,359,147	10.1%	29.2%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	3,513,445	21.7%	2,889,368	21.5%	21.6%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	239,973	1.5%	47,732	0.4%	402.7%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	587,885	3.6%	674,579	5.0%	-12.9%
Ingresos por intereses	-140,202	-0.9%	-108,792	-0.8%	28.9%
Utilidad (pérdida) cambiaria	-108,601	-0.7%	148,397	1.1%	-
Pérdida por posición monetaria	114,630	0.7%	76,786	0.6%	49.3%
	453,712	2.8%	790,970	5.9%	-42.6%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	3,299,706	20.4%	2,146,130	16.0%	53.8%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	992,692	6.1%	706,571	5.3%	40.5%
UTILIDAD NETA	2,307,014	14.3%	1,439,559	10.7%	60.3%
INTERÉS MAYORITARIO	2,193,511	13.6%	1,391,281	10.4%	57.7%
INTERÉS MINORITARIO	113,503	0.7%	48,278	0.4%	135.1%
UTILIDAD NETA	2,193,511	13.6%	1,391,281	10.4%	57.7%
Utilidad por acción	6.53		4.14		57.7%
UAFIDA	4,050,369	25.1%	3,174,837	23.6%	27.6%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA DE
DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2007)

	ACUM 2007	ACUM 2006
Utilidad Neta	2,193,511	1,391,281
Partidas que no requirieron la utilización de recursos		
Depreciación	196,307	130,829
Interes Minoritario	113,503	48,278
Amortización de la Marca Beta	100,644	114,529
Obligaciones Laborales	22,836	19,347
Ingreso por Impuestos diferidos	992,692	526,539
	3,619,493	2,230,803
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por Cobrar	(2,167,181)	151,277
Inventarios (c/tierra)	(2,039,308)	(3,503,491)
Cuentas por pagar	1,518,651	2,182,439
Otros A&P, neto (1)	(398,729)	246,060
Cambios en activos operativos y pasivos	(3,086,568)	(923,716)
Flujo Operativo de Caja	532,925	1,307,087
Inversiones en Activos	(625,760)	(302,392)
Flujo de efectivo libre	(92,835)	1,004,695
Recursos netos utilizados en actividades de inversión	90,563	(9,557)
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	(2,272)	995,137
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	2,419,286	1,424,149
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	2,417,014	2,419,286

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros