



Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.
Resultados del Segundo Trimestre 2004



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

Carlos J. Moctezuma
Director, Relaciones con Inversionistas
+66-7758-5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Andrea Priest
The Global Consulting Group
+646-284-9425
apriest@hfgcg.com

Resultados del Segundo Trimestre 2004

Homex Reporta Mejores Ventas y Utilidad de Operación en el 2T 2004; Las Unidades de Vivienda Continúan su Impresionante Crecimiento en el Trimestre

Culiacán México, 22 de Julio de 2004 – Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. (Homex o la Compañía) [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del segundo trimestre que termino el 30 de junio de 2004¹.

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 113% en el segundo trimestre del 2004 a \$1,008 millones de pesos de \$473 millones en el segundo trimestre del 2003
- Las unidades de vivienda vendidas durante el segundo trimestre del 2004 sumaron 4,093, un incremento de 64% sobre el mismo periodo del año pasado
- La utilidad de operación creció 141% en el segundo trimestre de 2004 a \$229 millones de pesos de \$95 millones en el segundo trimestre de 2003; el margen operativo fue de 23% y 20% en el segundo trimestre de 2004 y 2003, respectivamente.
- Se inicio un nuevo desarrollo de vivienda social en Acapulco y un nuevo desarrollo de vivienda media en Pachuca
- Homex completó con éxito el listado simultaneo de sus acciones en el New York Stock Exchange y en la Bolsa Mexicana de Valores

“Estamos muy satisfechos con los resultados alcanzados durante el segundo trimestre, que estan en el linea con nuestros objetivos para el año. Ahora estamos mejor posicionados para fortalecer nuestra participación en las 22 ciudades en las cuales operamos, particularmente construyendo presencia en el estado de Mexico, Guadalajara, Monterrey y Tijuana, las areas metropolitanas mas grandes del país” comento Gerardo de Nicolas, Director General de Homex.

“La Oferta Pública Inicial representa la nueva fase de Homex tanto desde el punto de vista operativo como de gobierno corporativo, y convierte a Homex en la primera desarrolladora de vivienda mexicana con un doble listado en el NYSE y la BMV” concluyó el Sr. de Nicolas.

¹ A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 30 de junio de 2004 de acuerdo a los principios contables generalmente aceptados en México (PCGA). Los símbolos “\$” y “US\$” se refieren a pesos mexicanos y a dolares estadounidenses, respectivamente.

Datos Operativos y Financieros Selectos (Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2004, a menos que se indique lo contrario)				Seis Meses		
	2T04	2T03	% Camb.	2004	2003	% Camb.
Volumen (Viviendas)	4,093	2,499	63.8%	8,088	4,378	84.7%
Ingresos	Ps.1,007,717	Ps.472,557	113.2%	Ps.1,940,747	Ps.862,203	125.1%
Utilidad Bruta	Ps.319,693	Ps.138,495	130.8%	Ps.605,796	Ps.257,721	135.1%
Utilidad de Operación	Ps.229,369	Ps.95,031	141.4%	Ps.436,568	Ps.165,541	163.7%
Otros ingresos	Ps.40,927	Ps.55,594	-26.4%	Ps.42,598	Ps.57,613	-26.1%
Gasto de intereses neto	Ps.26,400	Ps.19,695	34.0%	Ps.42,694	Ps.47,590	-10.4%
Utilidad Neta	Ps.76,341	Ps.132,100	-42.0%	Ps.197,418	Ps.139,285	41.7%
UAFIDA Ajustado ²	Ps.230,891	Ps.95,973	140.6%	Ps.439,466	Ps.167,661	162.1%
UAFIDA ³ (a)	Ps.271,818	Ps.151,566	79.3%	Ps.482,064	Ps.225,274	114.0%
Margen Bruto	31.7%	29.3%		31.2%	29.9%	
Margen Operativo	22.8%	20.1%		22.5%	19.2%	
Margen Neto	7.6%	28.0%		10.2%	16.2%	
Margen UAFIDA Ajustado	22.9%	20.3%		22.6%	19.4%	
Margen UAFIDA	27.0%	32.1%		24.8%	26.1%	
UAFIDA /Gasto de intereses neto	10.3	7.7		11.3	4.7	
Total Días de Cuentas por cobrar más Días de Inventarios⁴				306.4	519.3	

(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 segundo trimestre de 2004 y 2003.

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

(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2004)

	Tres meses terminados el 30 de junio,	
	2004	2003
Utilidad neta	76,341	132,100
Depreciación	1,522	941
Resultado integral de financiamiento	26,763	20,298
Impuesto a las utilidades y reparto de utilidades a los trabajadores	167,192	-1,773
UAFIDA	271,818	151,566

² UAFIDA Ajustado se define como UAFIDA menos otros ingresos, ver Resultados Financieros - UAFIDA

³ Este 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.

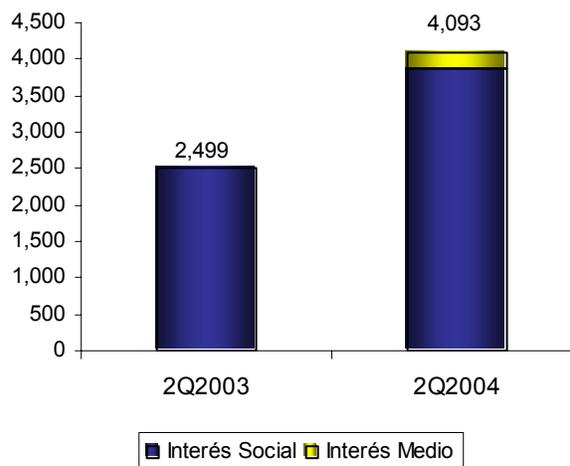
⁴ En base a ingresos y costos de los últimos doce meses terminados en junio 30, 2004; considerando el promedio en cuentas por cobrar e inventarios de los últimos doce meses terminados en junio 30, 2004.

Resultados de Operación

Homex tiene 32 desarrollos en construcción en 22 ciudades localizadas en 16 estados mexicanos al 30 de junio de este año.

El Volumen de Ventas para el período de tres meses terminado el 30 de junio de 2004 sumó 4,093 viviendas, un incremento de 63.8% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento fue causado principalmente por el 54.5% de incremento en el volumen de ventas de vivienda social, de 2,499 en el segundo trimestre del 2003 a 3,861 en el segundo trimestre de este año. El volumen de vivienda media también contribuyó, alcanzando 232 viviendas en el segundo trimestre del 2004. Durante el segundo trimestre del 2003 no tuvimos operaciones de vivienda media. Comparado con el primer trimestre del 2004, el volumen de vivienda media creció 10%, principalmente como resultado de las iniciativas de la Compañía de entrar más agresivamente a este segmento.

**Volumen de Ventas
(Unidades)**



Vendimos vivienda de interés social en las ciudades de Tapachula, Tijuana, Acapulco y Monterrey, ciudades donde no teníamos operaciones durante el segundo trimestre del 2003. Vendimos vivienda de interés medio en las ciudades de Culiacán, Metepec, Tijuana y Tuxtla. Durante el segundo trimestre del 2003 no teníamos operaciones de vivienda de interés medio.

El Precio Promedio de Ventas para la vivienda de interés social creció 11.0% a \$209.5 mil en el segundo trimestre de 2004 de \$188.8 en el segundo trimestre del 2003. Este incremento resulto de la mejor mezcla de productos y los ajustes inflacionarios de aproximadamente 4.3%. El precio promedio de venta para la vivienda de interés medio en el segundo trimestre del 2004 fue de \$825.5 mil, el cual está por arriba del precio promedio histórico de venta. El mayor precio promedio de ventas reflejado en este trimestre es resultado de una mezcla de vivienda media con mayor precio. La Compañía espera que el precio promedio de venta de las viviendas de interés medio fluctué en cada trimestre dependiendo de la mezcla de ventas.

Fuentes de Financiamiento de Hipoteca por Segmento

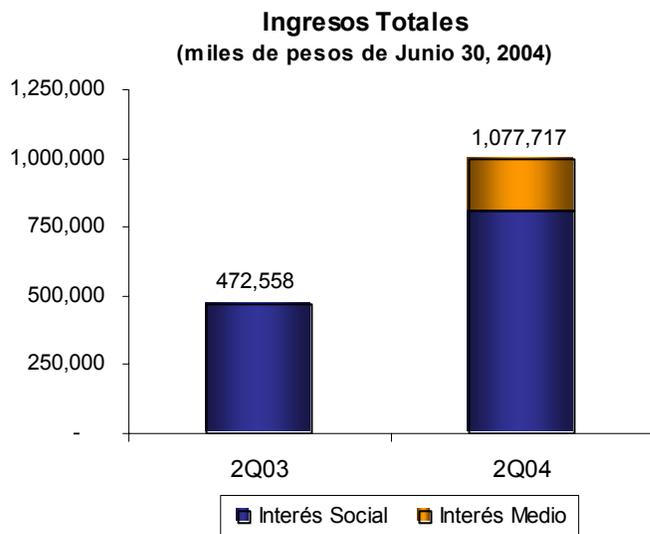
Volumen de Viviendas por Fuente de Financiamiento de Hipotecas				
Fuente de Financiamiento de Hipoteca	2T 2004	% del Total	2T 2003	% del Total
INFONAVIT	1,198	29.3	1,567	62.7
SHF	2,756	67.3	597	23.9
FOVISSSTE	139	3.4	334	13.4
Total	4,093	100.0	2,498	100.0

Nuevos Desarrollos de vivienda: Durante el segundo trimestre del 2004, Homex inició un desarrollo de vivienda media en Pachuca, capital del estado de Hidalgo. El desarrollo constará de aproximadamente 141 viviendas de interés medio en la primera etapa. En Acapulco, en el estado de Guerrero, la Compañía inició un desarrollo de vivienda de interés social que constará de aproximadamente 2,900 viviendas.

Homex consolida su presencia en las mayores áreas metropolitanas de México, mientras que mantiene su diversificación geográfica en otras ciudades medianas del país.

Resultados Financieros

Los Ingresos se incrementaron 113.2% a \$1,007.7 millones en el segundo trimestre del 2004 de \$472.6 millones en el mismo período en el 2003. El incremento es debido principalmente a un 63.8% de aumento en el número de casas vendidas y un incremento de 29.4% en el precio promedio de nuestras viviendas, así como por ventas de vivienda de interés mediano, donde el ingreso por vivienda vendida es mayor que en el segmento de vivienda de interés social.



Utilidad Bruta: La utilidad bruta aumento 130.8% a \$319.7 millones en el segundo trimestre del 2004 de \$138.5 millones en el mismo trimestre del 2003, representando un mejor margen bruto de 31.7% en el segundo trimestre del 2004 comparado a 29.4% en el mismo trimestre en el 2003. Los costos se incrementaron en 106.0% a \$688.0 millones en el segundo trimestre de 2004 de \$334.1 millones en el mismo trimestre de 2003, como resultado del incremento en el volumen, como se describió anteriormente.

Los gastos de administración y ventas como porcentaje de ingresos mejoraron de 9.2% en el segundo trimestre del 2003 a 9.0% en el mismo trimestre de 2004. La mejora es atribuida a un crecimiento restringido en el número de nuestro personal

con salario fijo en relación con nuestro significativo crecimiento en ventas. Los gastos de administración y ventas crecieron 107.8% a \$90.3 millones en el segundo trimestre del 2004 de \$43.5 millones en el mismo trimestre del 2003. Este crecimiento se debe principalmente a un aumento en el monto agregado de las comisiones por ventas como resultado 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 al 141.4% a \$229.4 millones en el segundo trimestre del 2004 comparado a \$95.0 millones en el mismo trimestre del 2003. La utilidad de operación como porcentaje de las ventas aumento de 20.1% en el segundo trimestre del 2003 al 22.8% en el mismo trimestre del 2004.

Otros ingresos disminuyeron 26.4%, de \$55.6 millones a \$41.0 millones en el segundo trimestre del 2004, principalmente derivado de la disminución en la recuperación de IVA durante el período. Un mayor monto en la recuperación de IVA en el segundo trimestre del 2003, resulta de recuperaciones acumuladas de los 5 años anteriores, comparado a la recuperación de un año correspondiente al año fiscal 2003 registrado en el segundo trimestre del 2004.

El costo integral de financiamiento aumentó 31.8% de \$20.3 millones en el segundo trimestre del 2003 a \$26.8 millones en el mismo trimestre del 2004. El gasto de interés neto aumentó 34.0% de \$19.7 millones en el segundo trimestre del 2003 a \$26.4 millones en el mismo trimestre del 2004. Este aumento del gasto de interés neto se debió a deuda adicional adquirida para soportar la expansión geográfica de la Compañía. El costo integral de financiamiento como porcentaje de ingresos disminuyó de 4.3% en el segundo trimestre del 2003 a 2.7% en el mismo trimestre del 2004.

Impuestos: El gasto por concepto de impuesto sobre la renta se incremento significativamente de una cifra negativa de \$1.8 millones en el segundo trimestre del 2003 a una cifra positiva de \$167.2 millones en el mismo periodo de 2004. La razón principal del incremento es el aumento en gastos no realizados en efectivo asociados con un incremento en impuestos diferidos. La partida de impuestos diferidos calculada de acuerdo a PCGA en México, incluye ingresos reconocidos por medio del método de contabilidad por avance de obra. Durante el segundo trimestre de 2003, contabilizamos menores ingresos no monetarios atribuible al método por avance de obra en comparación con el segundo trimestre

del 2004 debido a que en el segundo trimestre de 2003 utilizamos mayores pérdidas operativas acumuladas en periodos anteriores para compensar el ingreso gravable.

La utilidad neta disminuyó 42.0% a \$76.6 millones en el segundo trimestre del 2004 de \$132.1 millones en el mismo trimestre del 2003, principalmente como resultado de (i) un incremento en los impuestos diferidos no monetarios durante el segundo trimestre del 2004, y (ii) un nivel extraordinario de recuperación de IVA en el segundo trimestre del 2003. Sin considerar la provisión del impuesto diferido no monetario de \$167.1 millones, la utilidad neta sería de \$243.5 millones en el segundo trimestre del 2004, un incremento de 84.3% con respecto a la utilidad neta registrada en el segundo trimestre del 2003.

El UAFIDA para el segundo trimestre del 2004 fue de \$271.8 millones, un incremento de 79.3% de \$151.6 millones registrado en el segundo trimestre del 2003. El margen del UAFIDA en el segundo trimestre del 2004 fue 27.0%, comparado con 32.1% en el segundo 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.

La Compañía ajusta su UAFIDA excluyendo el efecto de otros ingresos. Otros ingresos, en una base trimestral, puede verse afectado significativamente por eventos extraordinarios, tales como recuperaciones de impuestos en ciertos trimestres. Homex considera que es apropiado excluir otros ingresos del UAFIDA Ajustado puesto que causan variaciones que no se relacionan con el desempeño operativo ordinario.

El UAFIDA Ajustado se incrementó 140.6% en el segundo trimestre del 2004, a \$230.9 millones comparado con \$96.0 millones en el mismo período del 2003. El UAFIDA Ajustado como porcentaje de los ingresos se incrementó a 22.9% en el segundo trimestre del 2004, de 20.3% en el segundo trimestre del 2003.

Reserva Territorial: Al 30 de junio de 2004, la reserva territorial de Homex alcanzó aproximadamente 11.1 millones de metros cuadrados. La Compañía considera que sus reservas territoriales tienen una capacidad agregada de aproximadamente 53.1 mil viviendas de interés social y 4.3 de vivienda de interés medio. Un total de 2.0 millones de metros cuadrados de la reserva territorial de la Compañía representa tierra en proceso de escrituración.

La Deuda Neta se incrementó a \$737.8 millones en el segundo trimestre del 2004 de \$231.3 millones en el segundo trimestre del 2003. El aumento se debe principalmente a las compras adicionales de reserva territorial para soportar la expansión geográfica. Al 30 de junio de 2004, Homex tenía \$500.0 millones en papel comercial. La deuda neta de Homex sobre el UAFIDA al 30 de junio de 2004 era de 1.5x comparado con 1.0x en el primer trimestre de 2004. La Compañía utilizara una parte de los fondos procedentes de la reciente oferta pública (véase "Liquidez") para pagar aproximadamente \$322.3 millones de deuda, representando aproximadamente 45% de su deuda total al 30 de junio de 2004.

Liquidez: La Compañía financió su necesidad de efectivo para el segundo trimestre del 2004, incluyendo adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda, y requerimientos del capital de trabajo, a través de la combinación del flujo de efectivo proveniente de sus operaciones, efectivo disponible, y deuda bancaria. Homex invirtió aproximadamente \$272.1 millones en reservas territoriales en el segundo trimestre del 2004.

En Julio del 2004, Homex concluyó con éxito la Oferta Pública Inicial de 57.1 millones de acciones primarias por un total de fondos netos de aproximadamente US\$141 millones (aproximadamente \$1,610.0 millones) incluyendo la opción de sobreasignación. El número emitido de acciones primarias relacionadas con la Oferta Pública Inicial más el número total de acciones al 30 de junio de 2004 (256.8 millones) es igual a 313.9 millones de acciones. Los fondos netos procedentes de esta oferta serán usados para adquisición de reserva territorial, pago de pasivos, capital de trabajo y otros fines corporativos.

* * * * *

Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. es una compañía líder en el desarrollo de vivienda, verticalmente integrada enfocada a los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México. Creemos que nos hemos convertido en la desarrolladora de vivienda de más rápido crecimiento en México en los últimos años, basados en el porcentaje de crecimiento de unidades vendidas, ventas y utilidad neta. Homex es una de los constructores de hogares con mayor diversificación geográfica en el país.

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 de seis meses terminados el 30 de junio del 2004 y 2003, y el Balance General Consolidado de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V. al 30 de junio de 2004 y 2003.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
COMPARACIÓN DEL 30 DE JUNIO DE 2004 CON EL 30 JUNIO DE 2003**

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2004)

	Jun-04		Jun-03		Cambio 04 /03
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	\$117,992	2.8%	36,731	1.9%	221.2%
Cuentas por cobrar	2,497,155	58.8%	1,209,578	63.7%	106.4%
Inventarios	1,444,312	34.0%	565,849	29.8%	155.2%
Otros activos circulantes	106,061	2.5%	47,506	2.5%	123.3%
Total del activo circulante	<u>4,165,520</u>	98.0%	<u>1,859,664</u>	98.0%	124.0%
Propiedad y equipo – Neto	74,419	1.8%	28,850	1.5%	158.0%
Otros activos	9,319	0.2%	9,542	0.5%	-2.3%
TOTAL	<u>\$4,249,258</u>	100.0%	<u>1,898,056</u>	100.0%	123.9%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	855,789	20.1%	267,985	14.1%	219.3%
Cuentas por pagar	1,169,700	27.5%	315,785	16.6%	270.4%
Adelanto de clientes	34,138	0.8%	15,793	0.8%	116.2%
Otros pasivos e impuestos por pagar	116,074	2.7%	31,342	1.7%	270.3%
Impuesto sobre la renta	2,655	0.1%	1,506	0.1%	76.3%
Participación de los trabajadores en las utilidades	591	0.0%	64	0.0%	823.4%
Total del pasivo circulante	<u>2,178,947</u>		<u>632,475</u>		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	559,393	13.2%	220,064	5.2%	154.2%
Total del pasivo	<u>2,738,340</u>	64.4%	<u>852,539</u>	19.2%	221.2%
CAPITAL CONTABLE					
Capital Social	167,828	3.9%	169,150	8.9%	-
Prima en venta de acciones	563,985	13.3%	506,790	26.7%	-
Utilidades retenidas	579,405	13.6%	201,884	10.6%	187.0%
Exceso en la actualización del capital contable	300,919	7.1%	300,608	15.8%	-
Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	-137,008	-3.2%	-133,246	-7.0%	-
Capital contable mayoritario	<u>1,475,129</u>	34.7%	<u>1,045,186</u>	55.1%	
Interés minoritario	35,789	0.8%	331	0.0%	
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	<u>1,510,918</u>	35.6%	<u>1,045,517</u>	55.1%	44.5%
TOTAL	<u>\$4,249,258</u>	100.0%	<u>1,898,056</u>	100.0%	123.9%

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
COMPARACIÓN DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2004 CON EL SEGUNDO TRIMESTRE 2003

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2004)

	2T04		2T03		Cambio 2T04 /2T03
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interes Social	\$808,796	80.3%	471,740	99.8%	71.4%
Ingresos Vivienda Media	191,512	19.0%	-	0.0%	-
Otros Ingresos	7,409	0.7%	818	0.2%	-
TOTAL INGRESOS	<u>1,007,717</u>	100.0%	<u>472,558</u>	100.0%	113.2%
COSTOS	<u>688,024</u>	68.3%	<u>334,062</u>	70.7%	106.0%
UTILIDAD BRUTA	319,693	31.7%	138,496	29.3%	130.8%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	90,324	9.0%	43,464	9.2%	107.8%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	229,369	22.8%	95,032	20.1%	141.4%
OTROS INGRESOS	-40,927	-4.1%	-55,594	-11.8%	-26.4%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses	30,908	3.1%	20,799	4.4%	48.6%
Ingresos por intereses	-4,508		-1,104		
Fluctuación cambiaria	-23	0.0%	164	0.0%	-114.0%
Pérdida por posición monetaria	385	0.0%	440	0.1%	-12.5%
	<u>26,762</u>	2.7%	<u>20,299</u>	4.3%	31.8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	243,534	24.2%	130,327	27.6%	86.9%
GASTO					
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	167,193	16.6%	-1,773	-0.4%	-
UTILIDAD NETA	<u>\$76,341</u>	7.6%	<u>132,100</u>	28.0%	
INTERES MAYORITARIO	\$76,594		132,100		
INTERES MINORITARIO	-253	0.0%	-	0.0%	-
UTILIDAD NETA	<u>\$76,341</u>	7.6%	<u>132,100</u>	28.0%	-42.2%
UAFIDA	271,818	27.0%	151,566	32.1%	79.3%
UAFIDA AJUSTADO ⁵	230,891	22.9%	95,972	20.3%	140.6%

⁵ El UAFIDA Ajustado excluye otros ingresos para su calculo, véase Resultados Financieros – UAFIDA

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

(En miles de pesos de poder adquisitivo del 30 de junio de 2004)

	2004 Seis Meses		2003 Seis Meses		Cambio 2004 /2003
INGRESOS					
Ingresos Vivienda Interes Social	\$1,637,251	84.4%	861,145	99.9%	90.1%
Ingresos Vivienda Media	294,796	15.2%	-	0.0%	-
Otros Ingresos	8,700	0.4%	1,058	0.1%	-
TOTAL INGRESOS	1,940,747	100.0%	862,203	100.0%	125.1%
COSTOS	1,334,951	68.8%	604,482	70.1%	120.8%
UTILIDAD BRUTA	605,796	31.2%	257,721	29.9%	135.1%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	169,230	8.7%	92,181	10.7%	83.6%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	436,566	22.5%	165,540	19.2%	163.7%
OTROS INGRESOS	-42,598	-2.2%	-57,613	-6.7%	-26.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		0.0%		0.0%	
Gastos por intereses	51,963	2.7%	48,795	5.7%	6.5%
Ingresos por intereses	-9,314	-0.5%	-1,205	-0.1%	
Fluctuación cambiaria	-13	0.0%	-3,185	-0.4%	-99.6%
Pérdida por posición monetaria	12,331	0.6%	7,521	0.9%	64.0%
	<u>54,967</u>	<u>2.8%</u>	<u>51,926</u>	<u>6.0%</u>	<u>5.9%</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	424,197	21.9%	171,227	19.9%	147.7%
GASTO					
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	227,311	11.7%	31,942	3.7%	611.6%
UTILIDAD NETA	<u>\$196,886</u>	<u>10.1%</u>	<u>139,285</u>	<u>16.2%</u>	
INTERES MAYORITARIO	\$197,418	10.2%	139,285	16.2%	
INTERES MINORITARIO	-532	0.0%	-	0.0%	
UTILIDAD NETA	<u>\$196,886</u>	<u>10.1%</u>	<u>139,285</u>	<u>16.2%</u>	<u>41.4%</u>
UAFIDA	482,064	24.8%	225,274	26.1%	114.0%
UAFIDA AJUSTADO ⁶	439,466	22.6%	167,661	19.4%	162.1%

⁶ El UAFIDA Ajustado excluye otros ingresos para su calculo, véase Resultados Financieros – UAFIDA