

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2006

FEBRERO . 27 . 2007

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





RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y ACUMULADOS DE 2006

Homex Reporta un Cuarto Trimestre Sólido, Con un Crecimiento de 22% en Ingresos y de 27% en UAFIDA. De forma Acumulada en 2006, los Ingresos Aumentaron 41% y la UAFIDA creció 45%

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma
HEAD OF INVESTOR RELATIONS
+ 5266.7758.5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Vania Fueyo
MANAGER OF INVESTOR RELATIONS
+ 5266.7758.5800
vfueyo@homex.com.mx

Culiacán, México, 27 de febrero de 2007 – 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 2006^[1].

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 22.2% en el cuarto trimestre de 2006, al ascender a \$3,900 millones, en comparación con \$3,200 millones en el cuarto trimestre de 2005. De forma acumulada, los ingresos sumaron \$12,500 millones, lo que significa un incremento de 41.1%.
- La UAFIDA reportada durante el trimestre fue de \$954.4 millones, lo que representa un incremento de 26.6% en relación con los \$753.9 millones registrados en el cuarto trimestre de 2005. En el año, la UAFIDA aumentó 44.7%.
- El margen UAFIDA creció 80 puntos base en el cuarto trimestre de 2006, a 24.2%, frente a 23.4% en el mismo periodo de 2005. De forma acumulada, el margen UAFIDA incremento 60 puntos bases a 23.9% de 23.3% en 2005.
- La generación de flujo libre de efectivo totalizó \$790.9 millones al 31 de diciembre de 2006.
- Las cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos totales mejoraron significativamente, al pasar de 55.4% en diciembre de 2005 a 44.1% en diciembre de 2006. Los días de cuentas por cobrar mejoraron de 199 días registrados en diciembre de 2005 a 159 días reportados en diciembre de 2006.

“Durante el cuarto trimestre de 2006, incrementamos volumen y precio de venta, y mejoramos tanto la administración de nuestro capital de trabajo como nuestro margen UAFIDA”, declaró David Sánchez-Tembleque, Director General de Homex. “Estamos emocionados en anunciar nuestro primer año con flujo libre de efectivo positivo y un crecimiento de doble dígito en ingresos. Estamos fortaleciendo nuestro equipo directivo el cual esta direccionado a mejorar nuestra posición de liderazgo y perspectivas sobresalientes de crecimiento.”

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están reexpresadas en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2006, 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 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN	TRES MESES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006			DOCE MESES		
	4T'06	4T'05	% Variación	2006 Acum	2005 Acum	% Variación
Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006 (a menos que se indique lo contrario)						
Volumen (viviendas)	12,763	11,059	15.4%	43,044	31,594	36.2%
Ingresos	\$3,941,705	\$3,225,466	22.2%	\$12,536,632	\$8,882,156	41.1%
Utilidad Bruta	\$1,249,874	\$1,035,771	20.7%	\$3,981,411	\$2,817,376	41.3%
Utilidad de Operación	\$743,920	\$727,161	2.3%	\$2,668,542	\$1,984,666	34.5%
Gastos de intereses, neto	\$193,363	\$164,383	17.6%	\$530,846	\$375,443	41.4%
Utilidad neta ^(a)	\$181,948	\$299,358	-39.2%	\$1,239,227	\$1,038,785	19.3%
UAFIDA ^(b)	\$954,418	\$753,901	26.6%	\$3,000,207	\$2,073,272	44.7%
Margen Bruto	31.7%	32.1%		31.8%	31.7%	
Margen de Operación	18.9%	22.5%		21.3%	22.3%	
Margen UAFIDA	24.2%	23.4%		23.9%	23.3%	
Utilidad por acción	0.65	0.90		3.81	3.18	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(c)	0.36	0.50		2.11	1.76	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.90	335.9		335.9	325.0	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				44.1%	55.4%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				159	199	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				379	285	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				80	88	

(a) Ver pagina 9 de este comunicado de prensa para una descripción del efecto en la utilidad neta de cierto cargos no monetarios relacionados a la adquisición de Beta.

(b) 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 2006 y 2005 así como del año completo 2006 y 2005.

(c) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.84 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

Resultados Financieros y de Operación Pro forma

Para conveniencia del lector, la Compañía incluye un resumen de los principales resultados financieros pro forma, que incorporan los resultados de Beta durante seis meses a las cifras de 2005. La adquisición de Beta por parte de la Compañía se hizo efectiva a partir del 1º de julio de 2005.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN PROFORMA		DOCE MESES	
Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006 (a menos que se indique lo contrario)	2006 Acum	2005 Acum	% cambio
Volumen (viviendas)	43,044	37,440	15.0%
Ingresos	\$12,536,632	\$10,123,225	23.8%
Utilidad Bruta	\$3,981,411	\$3,150,771	26.4%
Utilidad de Operación	\$2,668,542	\$2,185,888	22.1%
Gastos de intereses, neto	\$530,846	\$420,182	26.3%
Utilidad neta	\$1,239,227	\$1,137,357	9.0%
UAFIDA	\$3,000,207	\$2,274,450	31.9%
Margen Bruto	31.8%	31.1%	
Margen de Operación	21.3%	21.6%	
Margen UAFIDA	23.9%	22.5%	

Toda la información financiera pro forma no está auditada para el periodo 2005 y, para la comparación entre periodos, podría no ser indicativa de los resultados de operación que se habrían logrado realmente si Homex hubiera adquirido Beta al inicio del periodo en cuestión. Tampoco pretende ser indicativa de resultados futuros.

Resultados de Operación

Al 31 de diciembre de 2006, Homex tenía operaciones en 28 ciudades localizadas en 18 estados de la República Mexicana.

Volumen de Ventas. Durante el trimestre, el volumen de ventas ascendió a 12,763 viviendas, de las cuales 10,976 correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 86.0% 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 1,787 unidades, lo que significa 14.0% de las ventas totales.

VOLUMEN			
	4T'06	4T'05	Cambio 4T06 / 4T05
Vivienda de interés social	10,976	9,570	14.7%
Vivienda media	1,787	1,489	20.0%
Volumen total	12,763	11,059	15.4%

Para el año 2006, el volumen de ventas totalizó 43,044 viviendas, lo que significa un incremento de 36.2% en relación con las 31,594 unidades vendidas durante 2005. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social aumentó 37.8% en 2006 y el volumen de vivienda de interés medio incremento 23.6% al compararlos con 2005.

VOLUMEN						
	2006 ACUM	2005 ACUM	Cambio 06/05	2006 ACUM	2005 ACUM Proforma	Cambio 06/05 Proforma
Vivienda de interés social	38,851	28,203	37.8%	38,851	33,851	14.8%
Vivienda media	4,193	3,391	23.6%	4,193	3,589	16.8%
Volumen total	43,044	31,594	36.2%	43,044	37,440	15.0%

Durante el cuarto trimestre, el precio promedio de todas las viviendas vendidas fue de \$395,000, lo que refleja un incremento de 13.3% en relación con el cuarto trimestre de 2005. Ello obedeció principalmente a una mejor oferta de producto dentro del segmento de vivienda media, lo que dio como resultado un aumento de 14.8% en el precio promedio durante el periodo.

PRECIO PROMEDIO		RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO*			
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	4T'06	4T'05	Cambio 4T06 / 4T05	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$238	\$235	1.0%	\$173	\$400
Vivienda media	\$720	\$627	14.8%	\$399	\$2,000
Precio promedio ponderado para todas las viviendas	\$395	\$349	13.3%		

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

Financiamiento Hipotecario. Al 31 de Diciembre de 2006, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT, las cinco principales Sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Durante el cuarto trimestre de 2006, el INFONAVIT representó 75.6% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex. En el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2006, gran parte de las viviendas de interés social de Homex se enfocaron en los créditos hipotecarios otorgados por el INFONAVIT, los cuales representaron 74.8% 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'06	% del Total ingresos	4T'05	% del Total ingresos	2006 Acum	% del Total ingresos	2005 Acum	% del Total ingresos
INFONAVIT	9,651	75.6%	6,708	60.7%	32,187	74.8%	19,203	60.8%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,976	15.5%	2,992	27.1%	6,910	16.1%	9,873	31.2%
FOVISSSTE	1,136	8.9%	1,359	12.3%	3,947	9.2%	2,518	8.0%
Total	12,763	100.0%	11,059	100.0%	43,044	100.0%	31,594	100.0%

Expansión Geográfica. La Compañía consolidó su presencia en las ciudades donde actualmente opera y lanzó seis nuevas fases o proyectos en expansión durante el cuarto trimestre, tres fases de vivienda media fueron iniciadas en Pachuca, Metepec y Ciudad Juárez y tres fases de vivienda de interés social fueron iniciadas en Hermosillo, Guadalajara y Ciudad Juárez. 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 durante el trimestre.

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 24 ciudades donde opera.

Durante el 2006 Homex abrió dos nuevas ciudad, Puebla y Mexicali y en 2007 la Compañía espera abrir seis nuevas ciudades a lo largo del país.



Resultados financieros

Los ingresos se incrementaron 22.2% en el cuarto trimestre de 2006, al ascender a \$3,942 millones, en comparación con \$3,225 millones en el mismo periodo de 2005. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el cuarto trimestre de 2006 aumentaron 22.3%, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen de ventas en el segmento de vivienda media así como un incremento en el precio promedio del segmento. Como porcentaje de los ingresos, la vivienda media creció a 32.6% en el cuarto trimestre de 2006, en comparación con 29.0% en el mismo periodo del año anterior. Los ingresos correspondientes a la vivienda de interés social aumentaron 15.9%, en tanto que el renglón de otros ingresos se incrementó 15.5%.

CLASIFICACION DE INGRESOS			
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	4T'06	4T'05	Cambio 4T06 / 4T05
Vivienda de interés social	\$2,608,461	\$2,250,902	15.9%
Vivienda media	\$1,286,448	\$934,043	37.7%
Total ingresos viviendas	\$3,894,909	\$3,184,945	22.3%
Otros ingresos	\$46,796	\$40,521	15.5%
Total ingresos	\$3,941,705	\$3,225,466	22.2%

En 2006 los ingresos se incrementaron 41.1%, a \$12,537 millones, en comparación con \$8,882 millones en 2005. El total de los ingresos por viviendas en 2006 se incrementaron 43.1%, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen en ventas de vivienda media y mejora en los precios promedios del segmento. El segmento de vivienda media represento 22.1% del total de ingresos en 2006 comparado con 21.9% en 2005. El segmento de interés social represento 76.4% del total de ingresos en 2006 comparado con 75.2% en 2005. Homex reporto otros ingresos por \$187.6 millones un decremento de 25.9% comparado con 2005. La reducción fue primordialmente derivada por una venta extraordinaria a un tercero de concreto y block de concreto en el tercer trimestre de 2005 que represento mas de la mitad del numero reportado en el trimestre.

CLASIFICACION DE INGRESOS						
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	2006 ACUM	2005 ACUM	Cambio 06/05	2006 ACUM	2005 ACUM Proforma	Cambio 06/ 05 Proforma
Vivienda de interés social	\$9,574,262	\$6,681,925	43.3%	\$9,574,262	\$7,922,994	20.8%
Vivienda media	\$2,774,787	\$1,947,137	42.5%	\$2,774,787	\$1,947,137	42.5%
Total ingresos viviendas	\$12,349,049	\$8,629,062	43.1%	\$12,349,049	\$9,870,131	25.1%
Otros ingresos	\$187,583	\$253,094	-25.9%	\$187,583	\$253,094	-25.9%
Total ingresos	\$12,536,632	\$8,882,156	41.1%	\$12,536,632	\$10,123,225	23.8%

Utilidad Bruta. Homex registró en el cuarto trimestre de 2006 un cargo no monetario relacionado a la adquisición de Beta en 2005. Este cargo fue registrado en el costo total de ventas en relación con la amortización del valor presente de determinadas adquisiciones de reserva territorial. Esto resulto en un cargo no monetario de aproximadamente \$46 millones.

Sin considerar este efecto no monetario, la utilidad bruta del trimestre se hubiera incrementado en 25.1% durante el cuarto trimestre de 2006 y el margen bruto hubiera sido 32.9% comparado con 32.1% en el mismo periodo del año anterior.

UTILIDAD BRUTA					
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	4T06	% del Total ingresos	4T05	% del Total ingresos	Cambio 4T06 / 4T05
Costos	\$2,645,583	67.1%	\$2,189,695	67.9%	20.8%
Valor presente (inventario de tierra)	\$46,248	1.2%	-	0.0%	-
Utilidad bruta	\$1,249,874	31.7%	\$1,035,771	32.1%	20.7%
*Utilidad bruta ajustada	\$1,296,122	32.9%	\$1,035,771	32.1%	25.1%
TOTAL COSTOS	\$2,691,831	68.3%	\$2,189,695	67.9%	22.9%

* Ajustado: sin considerar el efecto no monetario del cargo relacionado a la amortización del valor presente de determinada tierra.

Durante el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2006, la utilidad bruta aumentó 41.3%, a \$3,981 millones, mientras que en 2005 este renglón sumó \$2,817 millones, incluyendo el impacto del cargo no monetario en el cuarto trimestre. Como porcentaje de los ingresos totales, la utilidad bruta se incrementó 31.8% en 2006, mientras que en 2005 el aumento fue de 31.7%.

UTILIDAD BRUTA								
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	2006 ACUM	% del Total ingresos	2005 ACUM	% del Total ingresos	Cambio 06 / 05	2005 ACUM Pro forma	% del Total ingresos	Cambio 06 / 05 Pro forma
Costos	\$8,508,973	67.9%	\$6,064,780	68.3%	40.3%	\$6,972,454	69.8%	22.0%
Valor presente (inventario de tierra)	\$46,248	0.4%	-	0.0%	-	-	0.0%	-
Utilidad bruta	\$3,981,411	31.8%	\$2,817,376	31.7%	41.3%	\$3,150,771	31.1%	26.4%
*Utilidad bruta ajustada	\$4,027,659	32.1%	\$2,817,376	31.7%	43.0%	-	-	-
TOTAL COSTOS	\$8,555,221	68.2%	\$6,064,780	68.3%	41.1%	\$6,972,454	68.3%	22.7%

* Ajustado: sin considerar el efecto no monetario del cargo relacionado a la amortización del valor presente de determinada tierra.

Gastos de Administración y Ventas. En 2005 Homex asignó un valor a la marca “Casas Beta”, para ser amortizado en cinco años de acuerdo a los PCGA en México. Una porción equivalente a 18 meses del valor de la marca “Casas Beta” fue amortizada durante el cuarto trimestre de 2006, por lo que la Compañía registró un impacto no monetario por aproximadamente \$137 millones en el rubro de gastos de administración y ventas. La Compañía amortizará los \$320 millones restantes en los próximos tres años y medio.

Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas descendieron 9.4% en el cuarto trimestre de 2006 comparado con 9.6% en el mismo periodo de 2005, sin considerar el efecto de la amortización de la marca “Casas Beta”. También, sin considerar dicho efecto derivado de la amortización los gastos de administración y ventas crecieron \$369 millones en el cuarto trimestre de 2006, contra \$309 millones en el mismo periodo del año anterior, lo que refleja también un aumento en las ventas y comisiones más altas como resultado de la mayor participación de los productos de vivienda media en la mezcla de ventas.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	4T06	% del Total ingresos	4T05	% del Total ingresos	Cambio 4T06 / 4T05
Gastos de Administración y venta	\$369,373	9.4%	\$308,611	9.6%	19.7%
Amortización de marca Beta	\$136,581	3.5%	-	0.0%	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$505,954	12.8%	\$308,611	9.6%	63.9%

Para el año completo, el total de los gastos de administración y ventas se elevaron a \$1,313 millones en 2006, en comparación con \$833 millones en 2005, afectados por el cargo no monetario registrado en el cuarto trimestre. Sin considerar el cargo no monetario de Beta los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos permanecieron estables año con año en 9.4%.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA								
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	2006 ACUM	% del Total ingresos	2005 ACUM	% del Total ingresos	Cambio 06 / 05	2005 ACUM Pro forma	% del Total ingresos	Cambio 06 / 05 Pro forma
Gastos de Administración y venta	\$1,176,288	9.4%	\$832,710	9.4%	41.3%	\$964,883	9.5%	21.9%
Amortización de marca Beta	\$136,581	1.1%	-	0.0%	-	-	0.0%	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$1,312,869	10.5%	\$832,710	9.4%	57.7%	\$964,883	9.5%	36.1%

Utilidad de Operación. En el cuarto trimestre de 2006, la utilidad de operación aumentó 2.3%, al sumar \$744 millones, en comparación con \$727 millones en el mismo periodo de 2005. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzo 18.9% en el cuarto trimestre de 2006, contra 22.5% en el tercer trimestre del año previo. Este resultado se ve afectado igualmente por los rubros no monetarios reflejados en los renglones de costo de ventas y gastos de administración y ventas.

En el 2006, la utilidad de operación se incrementó 34.5%, al registrar \$2,669 millones en 2006, mientras que en 2005 sumó \$1,985 millones. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos, incluyendo los rubros no monetarios fue 21.3% en 2006. Sin considerar estos rubros no monetarios, el margen operativo hubiera alcanzado 22.7% en 2006, comparado con 22.3% en 2005.

Otros Ingresos (gastos). En el cuarto trimestre de 2006, la Compañía registró otros gastos por \$2.9 millones, en comparación con otros ingresos por \$3.0 millones en el mismo periodo de 2005. Para el año completo otros ingresos se incrementaron 88.6% a \$46 millones comparado con \$24 millones registrados en 2005.

El Costo Integral de Financiamiento aumentó a \$384 millones en los últimos tres meses de 2006, en comparación con \$260 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 9.7% en el cuarto trimestre de 2006, frente a 8.1% en el mismo trimestre de 2005. El aumento en este rubro incluye lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto se incrementó a \$211 millones en el cuarto trimestre de 2006 comparado con \$181 millones en el cuarto trimestre de 2005.
- b) Como resultado de mayores activos no monetarios, la posición monetaria reportada por la Compañía fue de \$87 millones en el cuarto trimestre de 2006, contra \$21 millones en el cuarto trimestre de 2005.
- c) La pérdida cambiaria en el cuarto trimestre de 2006 ascendió a \$104 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$75 millones en el cuarto trimestre de 2005, lo cual 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 2006, el costo integral de financiamiento neto como porcentaje de los ingresos fue de 6.5% en comparación con 5.4% durante 2005. En términos absolutos, el costo integral de financiamiento neto pasó de \$476 millones en 2005 a \$810 millones en 2006, lo que se debió a un interés neto y comisiones mas altas, así como a una mayor pérdida cambiaria derivada principalmente de los cambios netos en la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera y de una mayor pérdida en la posición monetaria, fundamentalmente a raíz del incremento en los activos monetarios de la Compañía.

La Utilidad Neta durante el cuarto trimestre de 2006 decreció a \$182 millones, comparado con los \$299 millones reportados en el mismo periodo de 2005. La utilidad neta refleja los ajustes no monetarios en los renglones operativos durante el cuarto trimestre de 2006.

La utilidad por acción para el cuarto trimestre fue de \$0.65, frente a \$0.90 en el cuarto trimestre de 2005. Esta disminución es también el resultado de los ajustes no monetarios en los renglones operativos durante el cuarto trimestre de 2006.

Incluyendo los cargos no monetarios del cuarto trimestre de 2006, la utilidad neta ascendió a \$1,239 millones, lo que representó un crecimiento de 19.3% con respecto a los \$1,039 millones reportados en 2005. La utilidad por acción para el año completo de 2006 fue de \$3.81, frente a \$3.18 en 2005.

El Margen UAFIDA mejoró a 24.2% en el cuarto trimestre de 2006 con respecto a 23.4% reportado en el mismo periodo del año anterior, lo que obedeció primordialmente a las eficiencias en la operación. La UAFIDA durante el cuarto trimestre de 2006 creció 26.6%, para un total de \$954 millones, frente a \$754 millones registrados en el cuarto trimestre de 2005.

La siguiente tabla refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el cuarto trimestre de 2006 y el cuarto trimestre de 2005.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	4T'06	4T'05
Utilidad (pérdida) neta	\$181,948	\$299,358
Depreciación	\$30,532	\$23,791
Valor presente (inventario de tierra)	\$46,248	-
Amortización Marca Beta	\$136,581	-
Costo integral de financiamiento neto	\$384,184	\$259,677
Gasto por impuesto sobre la renta	\$137,243	\$169,110
Interés minoritario	\$37,683	\$1,965
UAFIDA	\$954,418	\$753,901

El margen UAFIDA alcanzó 23.9% en 2006 comparado con 23.3% en 2005. La UAFIDA se elevó a \$3,000 millones durante 2006, es decir, un incremento de 44.7% en relación con los \$2,073 millones registrados en 2005. Ello obedeció sobre todo al incremento en las ventas y en la utilidad de operación.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	2006 ACUM	2005 ACUM
Utilidad (pérdida) neta	\$1,239,227	\$1,038,785
Depreciación	\$102,833	\$64,212
Valor presente (inventario de tierra)	\$46,248	-
Amortización Marca Beta	\$136,581	-
Otros gastos	-	-
Costo integral de financiamiento neto	\$810,166	\$476,108
Gasto por impuesto sobre la renta	\$625,319	\$501,155
Interés minoritario	\$39,833	-\$6,989
UAFIDA	\$3,000,207	\$2,073,272

Reserva Territorial. Al 31 de diciembre de 2006, la reserva territorial de Homex era de 42.1 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 199,438 viviendas, de las cuales 157,790 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social y 41,648 en el de vivienda media.

Homex ha establecido una política de reserva territorial para mantener aproximadamente tres años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Por consiguiente, al final del cuarto trimestre de 2006, la Compañía mantuvo suficientes reservas territoriales para la construcción de más de tres años de ventas anticipadas. Además, 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 2006, la deuda neta de la Compañía ascendía a \$1,338 millones. La razón deuda a capital total mejoró a 32.0%, en tanto que la cobertura de intereses fue de 4.9x. Durante el cuarto trimestre de 2006, 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.

- Deuda neta: \$1,338 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.45x.
- Razón deuda neta a capital total: 32.0%.
- Cobertura de interés: 4.9x.

El Flujo Libre de Efectivo para el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2006 fue positivo por un monto de \$790.9 millones, netos de recursos de financiamiento externo y otras adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
(Miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2006)	2006 ACUM	2005 ACUM
Utilidad (pérdida) neta	\$1,239,227	\$1,031,796
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$875,045	\$325,248
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-\$1,055,234	-1,502,745
Inversiones en activos	-\$268,178	\$155,826
Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos	\$790,859	-\$301,527

Cuentas por Cobrar. Homex reporto cuentas por cobrar totales de 44.1% de los ingresos durante el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2006, lo que representó una mejoría con respecto al 55.4% registrado en el cuarto trimestre de 2005, calculado para el periodo de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2005. En comparación con el trimestre anterior, las cuentas por cobrar como porcentaje de las ventas permanecieron estables, considerando la estacionalidad implícita del sector en el cuarto trimestre.

Los días en las cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 31 de diciembre de 2006, ascendieron a 159 días, una mejoría con respecto a los 199 días al 31 de diciembre de 2005. La mejora año con año registrada en las cuentas por cobrar refleja las mejoras en los procesos de cobranza y construcción, así como las eficiencias logradas por la integración de Beta por la Compañía, y ello a pesar del mayor número de unidades de vivienda media vendidas durante el periodo, cuya construcción supone más tiempo.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	2006 ACUM	2005 ACUM
Días de inventario con tierra	379	285
Rotación de cuentas por cobrar (días)	159	199
Rotación de cuentas por pagar (días)	227	162
Total del ciclo de capital de trabajo	311	322

La Compañía excedió sus perspectivas para 2006:

GUIA FINANCIERA 2006	Resultados Reales 2006	Guía 2006
Ingresos (millones de pesos)	\$12,537	\$12,272
Margen UAFIDA (%)	23.9	23.5 - 24.0
Flujo de efectivo positivo	\$791	Positivo

Guía Financiera para 2007. La Compañía confirmó las perspectivas para 2007, publicadas en diciembre de 2006:

GUIA FINANCIERA 2007		
	Guía 2007	Guía 2006
Ingresos	17% a 20% real	\$12,272
Margen UAFIDA (%)	Approx. 24.0	23.5 - 24.0
Flujo de efectivo positivo	Neutral a Positivo	Positivo

Acontecimientos relevantes

Homex amplía su equipo directivo

Alan Castellanos Carmona recientemente fue nombrado Director General Adjunto de Planeación y Finanzas. El Sr. Castellanos quien tiene una extensa experiencia en la administración de capital de trabajo se une a Homex después de haberse desempeñado en NAFIN como Director General Adjunto de Desarrollo de Negocios. El Sr. Castellanos tiene una licenciatura en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana y una maestría del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). El Sr. Castellanos reemplaza a Mario González Padilla quien dejará la Compañía efectivo en Marzo 1, 2007.

La Compañía también realizó la decisión estratégica de separar las tareas contables y administrativas de la función de finanzas corporativas y tesorería para así mejorar sus controles internos. En relación a esta decisión Ángel García Vázquez ha sido nombrado Contralor General, cargo que reporta directamente al Director General. El Sr. García se unió a Homex luego de desempeñarse en PriceWaterhouseCoopers dirigiendo el departamento de consultoría de negocios de Estados Unidos. El Sr. García es Licenciado en Contaduría por la Universidad La Salle.

En otra importante mejora, Daniel Leal Díaz-Conti fue nombrado Vicepresidente de Ventas y Mercadotecnia. El Sr. Leal reemplaza a José María Vlasich, quien encabeza ahora la Región Norte de Homex. El Sr. Leal se unió a Homex luego de desempeñarse como Director General Adjunto de Ventas y Mercadotecnia en Hipotecaria Nacional, el banco privado con mayor record en préstamos hipotecarios en México. El señor Leal así mismo fue Presidente del comité hipotecario de la Asociación de Bancos de México hasta Febrero de 2007. El Sr. Leal tiene una licenciatura en Economía por la Universidad Veracruzana.

Acerca de Homex

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

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

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

Se adjuntan los estados de resultados financieros consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. para los periodos de tres meses y doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2006 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los periodos de doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2006 y el 31 de diciembre de 2005, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2006 y al 31 de diciembre de 2005.

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE
CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN
DICIEMBRE 31, 2006 Y DICIEMBRE 31, 2005

(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006)	dic-06		dic-05		Variación 06 / 05
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	2,155,453	11.4%	1,372,554	9.4%	57.0%
Cuentas por cobrar, neto	5,533,142	29.2%	5,606,109	38.2%	-1.3%
Inventarios	9,007,960	47.6%	5,516,663	37.6%	63.3%
Otros activos circulantes	254,167	1.3%	1/6,331	1.2%	44.1%
Total del activo circulante	16,950,722	89.5%	12,671,663	86.4%	33.8%
Propiedad y equipo, neto	644,855	3.4%	479,510	3.3%	34.5%
Crédito mercantil	779,593	4.1%	661,683	4.5%	17.8%
Otros activos	565,543	3.0%	861,424	5.9%	-34.3%
TOTAL	18,940,713	100.0%	14,674,280	100.0%	29.1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	10,284	0.1%	18,091	0.1%	-43.2%
Cuentas por pagar	5,387,967	28.4%	3,128,933	21.3%	72.2%
Anticipos de clientes	291,703	1.5%	219,550	1.5%	32.9%
Impuestos por pagar	306,261	1.6%	390,733	2.7%	-21.6%
Total del pasivo circulante	5,996,215		3,757,307		59.6%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,482,695	18.4%	3,482,849	23.7%	0.0%
Obligaciones Laborales	50,381	0.3%	41,013	0.3%	22.8%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	2,082,631	11.0%	1,352,633	9.2%	54.0%
Total del pasivo	11,611,922	61.3%	8,653,803	58.8%	34.5%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	508,881	2.7%	508,881	3.5%	0.0%
Capital adicional pagado	3,161,384	16.7%	3,161,384	21.5%	0.0%
Ingresos retenidos	3,397,014	17.9%	2,157,788	14.7%	57.4%
Excedente en la actualización del capital contable	332,419	1.8%	325,546	2.2%	2.1%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-152,111	-0.8%	-152,111	-1.0%	0.0%
Capital contable mayoritario	7,247,588	38.3%	6,001,488	40.9%	20.8%
Interés minoritario	81,202	0.4%	38,989	0.3%	108.3%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	7,328,790	38.7%	6,040,477	41.2%	21.3%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	18,940,713	100.0%	14,674,280	100.0%	29.1%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2006 Y EL CUARTO TRIMESTRE DE 2005					
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006)	4T'06		4T'05		Variación 06 / 05
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	2,608,461	66.2%	2,250,902	69.8%	15.9%
Ingresos por vivienda media	1,286,448	32.6%	934,043	29.0%	37.7%
Otros ingresos	46,796	1.2%	40,521	1.3%	15.5%
TOTAL INGRESOS	3,941,705	100.0%	3,225,466	100.0%	22.2%
COSTOS					
Costos	2,645,583	67.1%	2,189,695	67.9%	20.8%
Valor presente	46,248	1.2%	-	0.0%	-
TOTAL COSTOS	2,691,831	68.3%	2,189,695	67.9%	22.9%
UTILIDAD BRUTA	1,249,874	31.7%	1,035,771	32.1%	20.7%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	369,373	9.4%	308,611	8.8%	19.0%
Amortización de la Marca Beta	136,581	3.5%	-	0.0%	-
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	505,954	12.8%	308,611	9.6%	63.9%
UTILIDAD DE OPERACION	743,920	18.9%	727,161	22.5%	2.3%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	-2,863	-0.1	2,950	0.1%	-197.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	210,584	5.3%	181,179	5.6%	16.2%
Ingresos por intereses	-17,221	-0.4%	-16,795	-0.5%	2.5%
Utilidad (pérdida) cambiaria	104,108	2.6%	74,713	2.3%	39.3%
Pérdida por posición monetaria	86,712	2.2%	20,580	0.6%	321.3%
	384,184	9.7%	259,677	8.1%	47.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	356,874	9.1%	470,433	14.6%	-24.1%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	137,243	3.5%	169,110	5.2%	-18.8%
UTILIDAD NETA	219,631	5.6%	301,323	9.3%	-27.7%
INTERES MAYORITARIO	181,948	4.6%	299,358	9.3%	-39.2%
INTERES MINORITARIO	37,683	1.0%	1,965	0.1%	-
UTILIDAD NETA	181,948	4.6%	299,358	9.3%	-39.2%
Utilidad por acción	0.65	0.0%	0.90	0.0%	-27.1%
UAFIDA	954,418	24.2%	753,901	23.4%	26.6%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS
CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE DOCE MESES DE
2006 Y DOCE MESES DE 2005**

	2006 ACUM		2005 ACUM		Variación 06 / 05
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006)					
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	9,574,262	76.4%	6,681,925	75.2%	43.3%
Ingresos por vivienda media	2,774,787	22.1%	1,947,137	21.9%	42.5%
Otros ingresos	187,583	1.5%	253,094	2.8%	-25.9%
TOTAL INGRESOS	12,536,632	100.0%	8,882,156	100.0%	41.1%
COSTS					
Costos	8,508,973	67.9%	6,064,780	68.3%	40.3%
Valor presente	46,248	0.4%	-	0.0%	-
TOTAL COSTOS	8,555,221	68.2%	6,064,780	68.3%	41.1%
UTILIDAD BRUTA	3,981,411	31.8%	2,817,376	31.7%	41.3%
SELLING AND ADMINISTRATIVE EXPENSES					
Gastos de Administración y Venta	1,176,288	9.4%	832,710	9.4%	41.3%
Amortización de la Marca Beta	136,581	1.1%	-	0.0%	218.0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	1,312,869	10.5%	832,710	9.4%	57.7%
UTILIDAD DE OPERACION	2,668,542	21.3%	1,984,666	22.3%	34.5%
OTROS INGRESOS	46,003	0.4%	24,393	0.3%	88.6%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	632,900	5.0%	436,116	4.9%	45.1%
Ingresos por intereses	-102,054	-0.8%	-60,673	-0.7%	68.2%
Ganancia (pérdida) cambiaria	156,492	1.2%	68,114	0.8%	129.7%
Pérdida por posición monetaria	122,828	1.0%	32,551	0.4%	277.3%
	810,166	6.5%	476,108	5.4%	70.2%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,904,379	15.2%	1,532,951	17.3%	24.2%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	625,319	5.0%	501,155	5.6%	24.8%
UTILIDAD NETA	1,279,060	10.2%	1,031,796	11.6%	24.0%
INTERES MAYORITARIO	1,239,227	9.9%	1,038,785	11.7%	19.3%
INTERES MINORITARIO	39,833	0.3%	-6,989	-0.1%	-
UTILIDAD NETA	1,239,227	9.9%	1,038,785	11.7%	19.3%
Utilidad por acción	3.81		3.18		19.9%
UAFIDA	3,000,207	23.9%	2,073,272	23.3%	44.7%

PRO FORMA DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE
RESULTADOS CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE
DOCE MESES DE 2006 Y DOCE MESES DE 2005

	2006 ACUM		2005 ACUM		Variación 06 / 05
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006)					
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	9,574,262	76.4%	7,922,994	78.3%	20.8%
Ingresos por vivienda media	2,774,787	22.1%	1,947,137	19.2%	42.5%
Otros ingresos	187,583	1.5%	253,094	2.5%	-25.9%
TOTAL INGRESOS	12,536,632	100.0%	10,123,225	100.0%	23.8%
COSTOS					
Costos	8,508,973	67.9%	6,972,454	68.9%	22.0%
Valor Presente	46,248	0.4%	-	0.0%	-
TOTAL COSTOS	8,555,221	68.2%	6,972,454	68.9%	22.7%
UTILIDAD BRUTA	3,981,411	31.8%	3,150,771	31.1%	26.4%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA			-		
Gastos de Administración y Venta	1,176,288	9.4%	964,883	9.5%	21.9%
Amortización de la marca Beta	136,581	1.1%	-	0.0%	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA	1,312,869	10.5%	964,883	9.5%	36.1%
UTILIDAD DE OPERACION	2,668,542	21.3%	2,185,888	21.6%	22.1%
OTROS INGRESOS	46,003	0.4%	24,350	0.2%	88.9%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	632,900	5.0%	483,949	4.8%	30.8%
Ingresos por intereses	-102,054	-0.8%	-63,767	-0.6%	60.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	156,492	1.2%	68,082	0.7%	129.9%
Pérdida por posición monetaria	122,828	1.0%	27,518	0.3%	346.4%
	810,166	6.5%	515,782	5.1%	57.1%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,904,379	15.2%	1,694,456	16.7%	12.4%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	625,319	5.0%	551,632	5.4%	13.4%
UTILIDAD NETA	1,279,060	10.2%	1,142,824	11.3%	11.9%
INTERES MAYORITARIO	1,239,227	9.9%	1,137,357	11.2%	9.0%
INTERES MINORITARIO	39,833	0.3%	5,466	0.1%	-
UTILIDAD NETA	1,239,227	9.9%	1,137,357	11.2%	9.0%
Utilidad por acción	3.81				
UAFIDA	3,000,207	23.9%	2,274,450	22.5%	31.9%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN
LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN ENTRE DOCE 2006 Y
DOCE MESES 2005**

	2006	2005
(Miles de pesos constantes al 31 de Diciembre de 2006)		
Utilidad neta	1,239,227	1,031,796
Partidas que no requirieron la utilización de recursos		
Depreciación	102,833	64,212
Interes Minoritario	42,214	
Ingreso por Impuestos diferidos	729,998	261,035
	2,114,271	1,357,044
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por Cobrar	-4,863	-846,924
Inventorios (c/tierra)	-3,491,297	-2,128,046
Cuentas por pagar	2,259,034	1,338,921
Otros A&P, neto ⁽¹⁾	181,892	133,304
Cambios en activos operativos y pasivos	-1,055,234	-1,502,745
Flujo Operativo de Caja	1,059,038	-145,701
Inversiones en activos	-268,178	-155,826
Flujo de efectivo libre	790,859	-301,527
Recursos netos utilizados en actividades de inversión	7,961	1,057,928
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	782,899	756,402
Efectivo mantenido por subsidiaria al momento de la adquisición	-	44,499
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	1,372,554	571,653
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	2,155,453	1,372,554

(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros