

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2006

25 . JULIO . 2006

DESARROLLADORA HOMEX S.A. DE C.V.





RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2006

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma
DIRECTOR DE RELACIÓN
CON INVERSIONISTAS

+ 5266.7758.5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Homex reporta un sólido crecimiento de 77% en ingresos y de 88% en UAFIDA y en la utilidad de operación para el segundo trimestre de 2006; crecimiento Proforma en Ingresos de 24% para 2T06

Culiacán, México, 25 de julio de 2006—Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V. (Homex o la Compañía)[NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anuncia hoy los resultados del segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2006¹.

PRINCIPALES RESULTADOS

- Los ingresos totales aumentaron 76.5% en el segundo trimestre de 2006, al ascender a \$2,867 millones, en comparación con los \$1,624 millones en el mismo periodo de 2005 .
- En el segundo trimestre, la Compañía vendió un total de 10,603 viviendas, lo que representa un crecimiento de 88.1% con relación al segundo trimestre del 2005. Durante ese periodo, el número de viviendas de interés social y de vivienda media se incrementó 96.1% y 28.0%, respectivamente .
- La utilidad de operación creció 87.7% durante el segundo trimestre de 2006, al registrar \$629.2 millones, contra \$335.3 millones en el mismo periodo de 2005. El margen de operación fue de 21.9%.
- La UAFIDA aumentó 88.4%, al totalizar \$689.1 millones, en comparación con \$365.8 millones en el segundo trimestre de 2005. El margen UAFIDA para el trimestre fué 24.0%.
- La utilidad neta se incrementó 47.9% en el segundo trimestre de 2006, para llegar a \$335.6 millones, mientras que en el segundo trimestre de 2005 reportó \$226.8 millones.

“Me siento emocionado ante el sólido desempeño de Homex durante el segundo trimestre. El mercado de vivienda en México continúa siendo fuerte y seguimos enfocados en concentrar nuestros recursos para garantizar nuestra capacidad de aprovechar al máximo esta tendencia”, afirmó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. “A través de nuestra habilidad para tomar ventaja de la creciente disponibilidad de créditos hipotecarios durante el trimestre y por la introducción de una mayor variedad de productos, logramos un crecimiento de dos dígitos tanto en el segmento de vivienda de interés social como en el de vivienda media, así como mejoras en los márgenes durante el periodo”.

¹ A menos que se indique lo contrario, todas las cifras se expresan en pesos mexicanos y son reexpresadas al 30 de junio 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 segundo trimestre de 2006 no está auditada y está sujeta a ajustes.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN						
	SEIS MESES					
	2T'06	2T'05	% Variación	2006	2005	% Variación
Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006 (a menos que se indique lo contrario)						
Volumen (viviendas)	10,603	5,636	88.1%	19,173	10,536	82.0%
Ingresos	2,867,076	1,624,174	76.5%	5,152,121	2,957,163	74.2%
Utilidad Bruta	912,569	496,058	84.0%	1,625,503	919,537	76.8%
Utilidad de Operación	629,226	335,289	87.7%	1,136,506	636,477	78.6%
Gastos de intereses, neto	105,250	45,352	132.1%	204,749	75,304	171.9%
Utilidad neta	335,546	226,801	47.9%	568,509	403,689	40.8%
UAFIDA (a)	689,098	365,808	88.4%	1,211,338	680,593	78.0%
Margen Bruto	31.8%	30.5%		31.6%	31.1%	
Margen Operativo	21.9%	20.6%		22.1%	21.5%	
Margen UAFIDA	24.0%	22.5%		23.5%	23.0%	
Utilidad por acción	1.00	0.72		1.68	1.27	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	314.1		335.9	314.1	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				48.4%	62.5%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				174	223	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				224	252	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				59	98	

(a) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento, gasto por impuesto sobre la renta y gasto por reparto de utilidades a los empleados. La tabla siguiente refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el segundo trimestre de 2006 y 2005.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Trimestres concluidos el 30 de junio de	
(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006)	2006	2005
Utilidad (pérdida) neta	335,546	226,801
Depreciación	27,702	13,645
Costo integral de financiamiento neto	174,811	29,141
Gasto por impuesto sobre la renta	151,574	98,622
Interés minoritario	-536	-2,400
UAFIDA	689,098	365,808

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 el trimestre a las cifras del segundo trimestre de 2005. La adquisición de BETA por la Compañía fue efectiva 1ro de Julio, 2005

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN PROFORMA						
	SEIS MESES					
	2T'06	2T'05	% Variación	2006	2005	% Variación
Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006 (a menos que se indique lo contrario)						
Volumen (viviendas)	10,603	8,954	18.4%	19,173	16,382	17.0%
Ingresos	2,867,076	2,321,255	23.5%	5,152,121	4,213,129	22.3%
Utilidad Bruta	912,569	674,772	35.2%	1,625,503	1,257,080	29.3%
Utilidad de Operación	629,226	435,748	44.4%	1,136,506	840,351	35.2%
Gastos de intereses, neto	105,250	108,797	-3.3%	204,749	186,051	10.0%
Utilidad neta	335,546	261,338	28.4%	568,509	457,717	24.2%
UAFIDA	689,098	466,017	47.9%	1,211,338	884,427	37.0%
Margen Bruto	31.8%	29.1%		31.6%	29.8%	
Margen Operativo	21.9%	18.8%		22.1%	19.9%	
Margen UAFIDA	24.0%	20.1%		23.5%	21.0%	

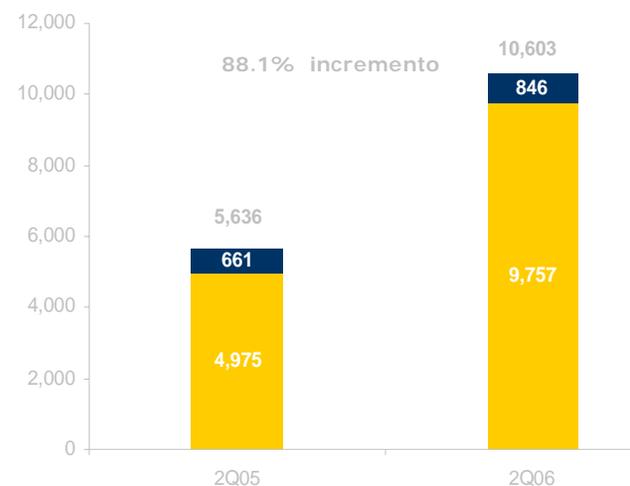
Toda la información financiera pro forma no está auditada y, para la comparación del trimestre, podría no ser indicativa de los resultados de operación que se habrían logrado realmente si Homex hubiera adquirido Beta al inicio del periodo en cuestión. Tampoco pretenden ser indicativos de resultados futuros.

RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los estados financieros de Homex reportados incluyen los resultados financieros consolidados de Casas Beta (Beta) a partir de la fecha de su adquisición, el 1 de julio de 2005. Los resultados de la Compañía entre el segundo trimestre de 2005 y el segundo trimestre de 2006 no son directamente comparables como resultado de la inclusión de los resultados de operación de Beta.

Al 30 de junio de 2006, Homex tenía operaciones en 26 ciudades localizadas en 17 estados de la República Mexicana.

El volumen de ventas para el trimestre que concluyó el 30 de junio de 2006 ascendió a 10,603 viviendas, un incremento de 88.1% con relación al mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se derivó principalmente de un incremento de 96.1% en el volumen de ventas de vivienda de interés social, que pasó de 4,975 unidades en el segundo trimestre de 2005 a 9,757 unidades en el segundo trimestre de 2006, incluidas las unidades vendidas por Beta a partir del 1ro de Julio de 2005. Una contribución significativa al volumen total fue también la correspondiente al segmento de vivienda media, con ventas de 846 unidades en el trimestre, lo que representó un aumento de 28.0% con respecto a las 661 unidades vendidas en el mismo periodo del año anterior. La mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de todas las fuentes, incluyendo el Infonavit y las instituciones de banca múltiple, contribuyó al incremento en las ventas de vivienda de interés social.



La Compañía categoriza sus productos de acuerdo con el siguiente rango de precios:

RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO		
Miles de pesos	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$173	\$399
Vivienda media	\$400	\$1,800

Durante el segundo trimestre, el **precio promedio** de todas las unidades vendidas fue de \$301,000. El precio promedio de la vivienda de interés social aumentó 1.9%, a \$235,000, en el segundo trimestre de 2006, en comparación con \$231,000 en el mismo periodo de 2005. El precio promedio de las unidades de vivienda media en el segundo trimestre de 2006 fue de \$603,000, un incremento de 2.8% con relación al promedio del segundo trimestre de 2005.

PRECIO PROMEDIO			
Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006	2T'06	2T'05	Variación 2006 / 2005
Vivienda de interés social	\$235	\$231	1.9%
Vivienda media	\$603	\$587	2.8%
Precio promedio para todas las viviendas	\$301	\$316	-4.8%

Financiamiento hipotecario. Durante el segundo trimestre de 2006, la Compañía canalizó sus ventas de vivienda de interés social a través del Infonavit, que representó 73.8% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex durante el trimestre. Al igual que en el primer trimestre del año, la naturaleza competitiva de los créditos hipotecarios del Infonavit durante el segundo trimestre de 2006 dieron como resultado una mayor participación de esta institución en la mezcla de créditos hipotecarios para los clientes de la Compañía.

Homex continuó con su extenso programa de capacitación para su fuerza de ventas, con el fin de que ésta identifique y utilice los productos hipotecarios más convenientes para sus clientes. Al tener a su disposición diversas opciones, la Compañía está en posibilidad de garantizar a sus clientes financiamiento hipotecario de las mejores fuentes, con mayor rapidez y en los mejores términos.

Al 30 de junio de 2006, la Compañía obtenía créditos hipotecarios del Infonavit, las cinco principales Sofoles y cinco instituciones de banca múltiple y FOVISSSTE.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Número de créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	2T'06	% of Total	2T'05	% of Total
INFONAVIT	7,822	73.8%	3,596	32.1%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,866	17.6%	1,811	63.8%
FOVISSSTE	915	8.6%	229	41.0%
Total	10,603	100.0%	5,636	100.0%

Diversificación. Durante el segundo trimestre de 2006, Homex consolidó su presencia en las 26 ciudades donde actualmente opera y lanzó 12 nuevas fases o proyectos en expansión, así como tres nuevos fraccionamientos de vivienda media, de conformidad con su estrategia de mantener una base de proyectos geográficamente diversificada en ciudades medias, además de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas de México.

Homex es uno de los desarrolladores de vivienda líderes en los cuatro mercados más importantes del país: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Asimismo, la Compañía continúa ocupando una de las posiciones de liderazgo en las otras 22 ciudades donde opera.

RESULTADOS FINANCIEROS

Los **ingresos** se incrementaron 76.5% en el segundo trimestre de 2006, al totalizar \$2,867 millones, en comparación con \$1,624 millones en el mismo periodo de 2005. Este resultado obedece fundamentalmente al aumento de 96.1% en el número de viviendas de interés social vendidas, lo cual se atribuye en parte a la mayor disponibilidad de financiamiento para este segmento, así como a los efectos de la adquisición de Beta. Como porcentaje de los ingresos totales, la vivienda de interés social representó 80.0% en el segundo trimestre de 2006, frente a 76.1% en el mismo periodo de 2005.

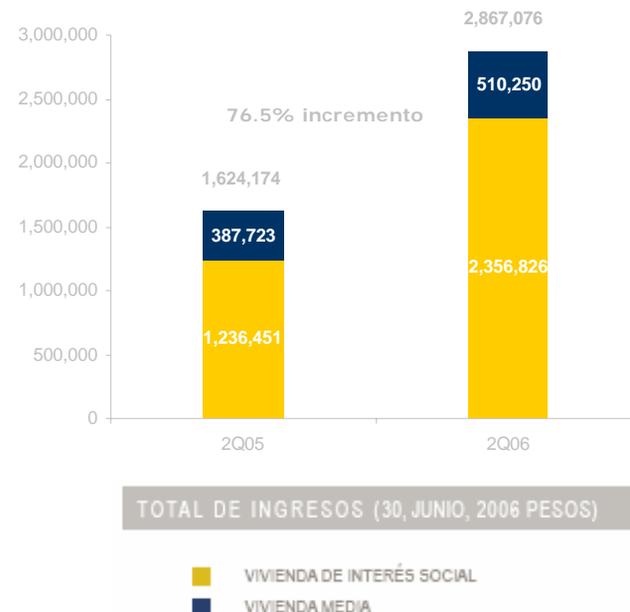
El crecimiento de 31.6% en los ingresos por concepto de vivienda media en el segundo trimestre de 2006, que también contribuyó al incremento total de los ingresos, se debió en parte a más y mejores productos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple a este segmento. Como porcentaje de los ingresos totales, los ingresos correspondientes a la vivienda media representaron 17.8% en el segundo trimestre de 2006, en comparación con 23.9% en el mismo periodo del año anterior, lo cual obedeció parcialmente al considerable incremento de vivienda de interés social durante el segundo trimestre de 2006 luego de la adquisición de Beta.

La **utilidad bruta** para el trimestre creció 84.0%, a \$913 millones, contra \$496 millones en el periodo correspondiente a 2005. Homex reportó un margen bruto de 31.8% en el segundo trimestre de 2006, comparado con 30.5% en el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento en el margen bruto durante el trimestre refleja en parte el incremento en el número de proyectos de vivienda media, con precios promedio más elevados, así como las sinergias de costos logradas luego de la exitosa integración de Beta en los resultados de la Compañía.

Los **costos** como porcentaje de los ingresos reportaron una mejoría al llegar a 68.2% en el segundo trimestre de 2006, con relación a 69.5% en el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a una mejor oferta de producto en el segmento de vivienda media, así como a economías de escala a medida que la Compañía siguió llevando a cabo sinergias derivadas de la integración de Beta. Destaca en este sentido la implementación de controles más estrictos para compras y uso de los materiales. En términos absolutos, los costos aumentaron 73.3%, al llegar a \$1,955 millones en el segundo trimestre de 2006, contra \$1,128 millones durante el mismo trimestre de 2005. Lo anterior respondió también al incremento en las ventas de viviendas y la integración de Beta.

En comparación con el segundo trimestre de 2005, los **gastos de administración y ventas** como porcentaje de los ingresos se mantuvieron estables en 9.9% en el mismo periodo de 2006. En términos absolutos, este renglón se incrementó a \$283 millones, frente a \$161 millones en el segundo trimestre de 2005.

La **utilidad de operación** en el segundo trimestre de 2006 aumentó 87.7%, al sumar \$629 millones, en comparación con \$335 millones durante el mismo periodo de 2005. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos se incrementó a 21.9% en el segundo trimestre de 2006, en comparación con 20.6% en el mismo periodo del año previo, lo cual refleja sobre todo un mayor margen bruto.



El renglón de **otros ingresos** durante el segundo trimestre de 2006 registró \$32 millones, frente a los \$17 millones en el mismo periodo de 2005. Los resultados del trimestre de este año reflejan primordialmente la recuperación en curso de trabajos de urbanización, así como el ingreso por concepto de materiales de construcción no producidos internamente, los cuales fueron vendidos a terceros durante el periodo.

El **costo integral de financiamiento** aumentó a \$175 millones en el segundo trimestre de 2006, comparado con \$29 millones en el mismo trimestre correspondiente al año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 6.1% en el segundo trimestre de 2006, frente a 1.8% en el mismo periodo de 2005. El incremento en el costo integral de financiamiento es el resultado de lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto aumentó a \$105 millones durante el trimestre, contra \$45 millones en el trimestre correspondiente a 2005. Este incremento anual en el gasto de interés neto se debió a mayores niveles de deuda de la Compañía, lo cual refleja principalmente los créditos derivados de la adquisición de Beta y la emisión de 250 millones de dólares en notas a diez años. Ver "Liquidez".
- b) La posición monetaria en el segundo trimestre de 2006 fue de \$18 millones, mientras que en el segundo trimestre de 2005 ascendieron a \$13 millones.
- c) Las pérdidas cambiarias en el segundo trimestre de 2006 sumaron \$87 millones, frente a una utilidad cambiaria de \$4 millones en el segundo trimestre de 2005, lo cual se debió principalmente a la exposición de la deuda denominada en moneda extranjera, así como a la cobertura cambiaria impactada por la apreciación del peso frente al dólar y la fluctuación en la tasa de interés de referencia.

Estos resultados reflejan un cargo contable no monetario de \$87 originados principalmente por el efecto de valuación de mercado de la cobertura cambiaria en relación con la emisión de las Notas a largo plazo denominadas en dólares que se emitieron en septiembre de 2005.

Impuestos. El gasto por concepto de impuesto sobre la renta aumentó a \$152 millones en el segundo trimestre de 2006, en comparación con los \$99 millones reportados en el mismo periodo de 2005. La tasa de impuestos efectiva para el segundo trimestre de 2006 fue de 31.2%, incluidos los resultados del impuesto diferido.

La **utilidad neta** para el segundo trimestre de 2006 ascendió a \$336 millones, lo que representó un incremento de 47.9% sobre los \$227 millones reportados en el mismo periodo de 2005. La utilidad por acción para el segundo trimestre fue de \$1.00, frente a \$0.72 en el segundo trimestre de 2005. Este incremento considera un menor número de acciones en circulación promedio durante el segundo trimestre de 2005 y el impacto de un mayor costo integral de financiamiento en el segundo trimestre de 2006, en su mayoría de cuentas no monetarias y acontecimientos no económicos.

UTILIDAD POR ACCIÓN			
	2T'06	2T'05	Variación 2006 / 2005
Utilidad por acción (pesos)	1.00	0.72	39.6%
Utilidad por ADR (dólares)	0.53	0.38	39.6%

- Notas:
- Pesos al 30 de junio de 2006.
 - Valores en dólares estimados con base en una paridad de \$11.3011 por dólar.
 - Razón ADR/acción: 6:1.
 - Promedio ponderado de acciones durante 2T06: 335.9 millones, y durante 2T05: 314.1 millones.

La **UAFIDA** del segundo trimestre de 2006 se elevó a \$689 millones, un incremento de 88.4% con relación a los \$366 millones registrados en el segundo trimestre de 2005.

Reserva territorial. Al 30 de junio de 2006, la reserva territorial de Homex era de 25.8 millones de metros cuadrados, cifra que incluye tanto los terrenos escriturados como en proceso de escrituración, lo cual equivale a 145,578 viviendas, de las cuales 115,793 se enfocan en el segmento de interés social y 29,785 en el de vivienda media. La Compañía destinó aproximadamente \$419 millones a la adquisición de terrenos adicionales durante el trimestre, con efectivo generado internamente, deuda financiera y efectivo disponible. De conformidad con sus políticas de reserva territorial, Homex continúa manteniendo suficientes reservas territoriales para construir el equivalente a 2.5 años de ventas anticipadas. Además, la Compañía mantuvo el equivalente a aproximadamente 2.0 años de ventas en terrenos con opción a compra.

Liquidez. Como resultado de las mejoras al perfil de deuda concluida en 2005 y cuyo resultado más sobresaliente fue la emisión de Notas a largo plazo con vencimiento en 2015, la Compañía no tendrá que realizar pagos de principal significativos en los próximos tres años, ya que sustituye deuda más cara de corto plazo por deuda de largo plazo en condiciones mucho más convenientes. El plazo de vencimiento de deuda promedio se extendió de 2.5 a 8 años. Homex aprovechó su sólida estructura de gobierno corporativo, el registro ante la SEC y su cotización en la NYSE para realizar la primera operación de su tipo y tener acceso a los mercados de renta fija del sector, con tasas atractivas y plazos más extensos que sus competidores en México.

Al 30 de junio de 2006, la **deuda neta** de Homex ascendía a \$1,707 millones. La razón deuda a capitalización ha mejorado a 0.27x, en tanto que la cobertura de intereses brutos fue de 6.6x. Durante el segundo trimestre de 2006, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de reservas territoriales, servicio de deuda y capital de trabajo mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de sus operaciones, préstamos y efectivo disponible.

Principales indicadores:

- Deuda neta: \$1,707 millones
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.68x
- Razón deuda neta a capitalización total: 0.27x
- Cobertura de intereses brutos: 6.6x

El Flujo libre de efectivo para los primeros seis meses del 2006 contribuyó en \$358.5 millones, teniendo como efecto un incremento en el efectivo e inversiones temporales de la Compañía de \$397.9 millones, netos de recursos de financiamiento externo.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Acumulado al	
Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006	Jun-06	Jun-05
Utilidad neta (pérdida)	568,510	399,112
Partidas que no requirieron la utilización de recursos	264,176	181,057
Recursos utilizados en la operación	-318,010	-1,325,330
Recursos utilizados en actividades de inversión	-156,148	-11,678
Flujo de efectivo libre	358,528	-756,838

Cuentas por cobrar. Como porcentaje de las ventas, las cuentas por cobrar totales reportaron 48.4% de los ingresos pro forma para los doce meses concluidos el 30 de junio de 2006, lo que representó una mejoría con respecto al 62.5% reportado en el segundo trimestre de 2005, calculado para los 12 meses que concluyeron el 30 de junio de 2005. En comparación con el trimestre anterior, las cuentas por cobrar como porcentaje de las ventas mejoraron también con relación al 50.7% calculado para los doce meses concluidos el 31 de marzo de 2006. Las cuentas por cobrar totales al 30 de junio de 2006 ascendieron a \$5,242, una cifra relativamente estable en comparación con \$5,219 millones al final del trimestre previo. Al haber concluido exitosamente la integración con Beta, Homex comienza a mostrar eficiencias en los niveles de cuentas por cobrar.

Los días en las cuentas por cobrar al final del periodo concluido el 30 de junio de 2006 fueron 174, lo que significa una mejoría con respecto a los 183 días al 31 de marzo de 2006. El incremento anual en las cuentas por cobrar es atribuible primordialmente a la integración de Beta y al mayor número de unidades de vivienda media vendidas durante el periodo, cuya construcción supone más tiempo.

Ciclo del capital de trabajo. Homex reportó un ciclo de capital de trabajo de 278 días. Dicho ciclo incluye inventarios considerando la rotación de terrenos de la Compañía de 224 días más 174 días de rotación de cuentas por cobrar menos 120 días de rotación de cuentas por pagar (al costo), lo que a su vez incluye cuentas por pagar por la adquisición de reservas territoriales. Homex estima que cuenta con uno de los ciclos de capital de trabajo más favorables en el sector, indicando un alto nivel de eficiencia en sus operaciones.

ACONTECIMIENTOS RELEVANTES

Homex recibe al Presidente del Banco Mundial para un recorrido por una de sus comunidades

El 2 de mayo de 2006, Homex fue anfitrión de Paul Wolfowitz, Presidente del Banco Mundial, quien visitó uno de los fraccionamientos de interés social de la Compañía en Monterrey. En su primer viaje oficial a México desde que asumió su cargo en el Banco Mundial, el Sr. Wolfowitz realizó el recorrido en Homex como parte de una revisión de los programas y esfuerzos de México para reducir la pobreza a través de alentar la innovación e incrementar la competencia. Durante la visita, el Presidente del Banco Mundial reconoció a la Compañía por sus esfuerzos y programas sociales, los cuales tienen un impacto positivo sobre la calidad de vida de sus clientes y empleados.



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, país en el que 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 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 CNBV y la SEC.

Se adjuntan los estados de resultados consolidados no auditados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. para los trimestres concluidos el 30 de junio de 2006 y el 30 de junio de 2005, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 30 de junio de 2006 y al 30 de junio de 2005.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE EL 30 DE JUNIO DE 2006 Y 30 DE JUNIO
DE 2005

(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006)	Jun-06		Jun-05		Variación 2T06 / 2T05
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	1,730,109	11.3%	419,181	5.3%	312.7%
Cuentas por cobrar, neto	5,242,540	34.4%	4,001,317	50.5%	31.0%
Inventarios	5,910,016	38.7%	3,128,373	39.4%	88.9%
Otros activos circulantes	279,822	1.8%	86,304	1.1%	224.2%
Total del activo circulante	13,162,487	86.3%	7,635,174	96.3%	72.4%
Propiedad y equipo, neto	584,825	3.8%	269,795	3.4%	116.8%
Crédito mercantil	642,212	4.2%	-	0.0%	-
Otros activos	867,579	5.7%	25,425	0.3%	-
TOTAL	15,257,104	100.0%	\$7,930,395	100.0%	92.4%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	78,092	0.5%	1,154,037	14.6%	-93.2%
Cuentas por pagar	3,182,124	20.9%	1,288,756	16.3%	146.9%
Anticipos de clientes	302,116	2.0%	205,668	2.6%	46.9%
Impuestos por pagar	364,296	2.4%	54,857	0.7%	564.1%
Total del pasivo circulante	3,926,627		2,703,319		45.3%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,359,246	22.0%	48,716	0.6%	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	1,543,220	10.1%	838,504	10.6%	84.0%
Total del pasivo	8,829,093	57.9%	3,590,538	45.3%	145.9%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	493,908	3.2%	226,603	2.9%	118.0%
Capital adicional pagado	3,068,357	20.1%	2,325,963	29.3%	31.9%
Ingresos retenidos	2,662,802	17.5%	1,564,071	19.7%	70.2%
Excedente en la actualización del capital contable	315,965	2.1%	324,259	4.1%	-2.6%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-147,634	-1.0%	-147,634	-1.9%	0.0%
Capital contable mayoritario	6,393,397	41.9%	4,293,261	54.1%	48.9%
Interés minoritario	34,614	0.2%	46,595	0.6%	-25.7%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	6,428,011	42.1%	4,339,856	54.7%	48.1%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	15,257,104	100.0%	7,930,395	100.0%	92.4%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2006 Y EL
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2005**

(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006)	2T'06		2T'05		Variación 2T06 / 2T05
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	2,292,912	80.0%	1,147,140	70.6%	99.9%
Ingresos por vivienda media	510,250	17.8%	387,723	23.9%	31.6%
Otros ingresos	63,915	2.2%	89,311	5.5%	-28.4%
TOTAL INGRESOS	2,867,076	100.0%	1,624,174	100.0%	76.5%
COSTOS	1,954,507	68.2%	1,128,116	69.5%	73.3%
UTILIDAD BRUTA	912,569	31.8%	496,058	30.5%	84.0%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	283,343	9.9%	160,769	9.9%	76.2%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	629,226	21.9%	335,289	20.6%	87.7%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	32,169	1.1%	16,874	1.0%	90.6%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	134,519	4.7%	57,397	3.5%	134.4%
Ingresos por intereses	-29,269		-12,045	-0.7%	143.0%
Utilidad (pérdida) cambiaria	87,188	3.0%	-3,564	-0.2%	-
Pérdida por posición monetaria	-17,626	-0.6%	-12,646	-0.8%	39.4%
	174,811	6.1%	29,141	1.8%	499.9%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	486,585	17.0%	323,022	19.9%	50.6%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	151,574	5.3%	98,622	6.1%	53.7%
UTILIDAD NETA	335,011	11.7%	224,401	13.8%	49.3%
INTERÉS MAYORITARIO	335,546		226,801		47.9%
INTERÉS MINORITARIO	-536	0.0%	-2,400	0.0%	-77.7%
UTILIDAD NETA	335,546	11.7%	226,801	14.0%	47.9%
Utilidad por acción	1.00		0.72		
UAFIDA	689,098	24.0%	365,808	22.5%	88.4%

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

	2T'06		2T'05		Variación 2T06 / 2T05
(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006)					
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,135,712	80.3%	2,139,677	72.4%	93.3%
Ingresos por vivienda media	920,684	17.9%	712,066	24.1%	29.3%
Otros ingresos	95,725	1.9%	105,420	3.6%	-9.2%
TOTAL INGRESOS	5,152,121	100.0%	2,957,163	100.0%	74.2%
COSTOS	3,526,618	68.4%	2,037,625	68.9%	73.1%
UTILIDAD BRUTA	1,625,503	31.6%	919,537	31.1%	76.8%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	488,997	9.5%	283,060	9.6%	72.8%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,136,506	22.1%	636,477	21.5%	78.6%
OTROS INGRESOS	38,109	0.7%	17,164	0.6%	122.0%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	252,066	4.9%	98,873	3.3%	154.9%
Ingresos por intereses	-47,318	-0.9%	-23,569	-0.8%	100.8%
Ganancia (pérdida) cambiaria	138,715	2.7%	-6,056	-0.2%	-
Pérdida por posición monetaria	6,592	0.1%	3,442	0.1%	91.5%
	350,056	6.8%	72,691	2.5%	381.6%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	824,560	16.0%	580,950	19.6%	41.9%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	259,278	5.0%	181,838	6.1%	42.6%
UTILIDAD NETA	565,282	11.0%	399,113	13.5%	41.6%
INTERÉS MAYORITARIO	568,509	11.0%	403,689	13.7%	
INTERÉS MINORITARIO	-3,228	-0.1%	4,576	-0.2%	-
UTILIDAD NETA	568,509	11.0%	403,689	13.7%	40.8%
Utilidad por acción	1.68		1.27	-	32.4%
UAFIDA	1,211,338	23.5%	680,593	23.0%	78.0%

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

(Miles de pesos constantes al 30 de junio de 2006)	2006 ACUM	2005 ACUM
Utilidad neta	568,510	399,112
Partidas que no requirieron la utilización de recursos	264,176	181,057
Flujo derivado del resultado neto del ejercicio	832,686	580,169
Recursos utilizados en la operación	-318,010	-1,325,330
Recursos generados por actividades de operación	514,676	-745,161
Recursos generados mediante financiamiento ajeno	39,417	621,188
Recursos utilizados en actividades de inversión	-156,148	-11,678
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	397,945	-135,650
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	1,332,164	554,832
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	1,730,109	419,181
Flujo de efectivo libre ⁽¹⁾	358,528	-756,838

(1) El flujo de efectivo libre se define por los recursos generados por actividades de operación más/menos los recursos utilizados en actividades de inversión