

RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2007

Julio. 24 . 2007

DESARROLLADORA HOMEX S.A. DE C.V.





RÉSPULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2007

CONTACTO CON INVERSIONISTAS

investor.relations@homex.com.mx

Carlos Moctezuma
DIRECTOR DE RELACION CON INVERSIONISTAS
+ 5266.7758.5838
cmoctezuma@homex.com.mx

Vania Fueyo
GERENTE DE RELACION CON INVERSIONISTAS
+ 5266.7758.5800
vfueyo@homex.com.mx

Homex Reporta Crecimientos Sólidos en Ingresos, UAFIDA y Utilidad Neta durante el Segundo Trimestre del 2007.

Culiacán, México, 24 de Julio de 2007 - Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex" o "la Compañía") [NYSE: HXM, BMV: HOMEX] anunció hoy los resultados del segundo trimestre concluido el 30 de Junio de 2007^[1].

Principales resultados

- Los ingresos totales aumentaron 19.6% en el segundo trimestre de 2007, al ascender a \$3,575 millones, en comparación con \$2,989 millones en el segundo trimestre de 2006.
- La Compañía vendió 12,289 viviendas durante el segundo cuarto de 2007, lo que representa un incremento del 15.9% comparado con el mismo periodo del 2006. La vivienda de interés social y vivienda media se incrementaron en un 15.3% y 22.8% respectivamente durante el periodo.
- La UAFIDA reportada durante el trimestre fue de \$853.0 millones, lo que representa un incremento de 18.7% en relación con los \$718.4 millones registrados en el segundo trimestre de 2006.
- La utilidad neta aumentó 19.9% en el segundo trimestre de 2007 al ascender a \$419.5 millones en comparación con \$349.8 millones en el segundo trimestre de 2006.
- Durante el segundo trimestre de 2007 el ciclo operativo continuó registrando mejoras al sumar 313 días en el segundo trimestre de 2007 comparado con 331 días registrados en el primer trimestre de 2007.
- Las cuentas por cobrar como porcentaje de los ingresos totales mejoraron significativamente, al pasar de 48.4% reportados en junio de 2006 a 39.4%. Los días de cuentas por cobrar mejoraron a 142 días al 30 de junio de 2007 de 174 días registrados en junio de 2006.

"Homex continua registrando sólidos resultados, cumpliendo con todos nuestros objetivos y solidificando nuestra posición de liderazgo en el mercado. Estoy muy contento de estar nuevamente al frente de la Compañía y continuo convencido del futuro alentador," comentó Gerardo de Nicolás, Director General de Homex. " El mercado de vivienda en Mexico continua siendo sólido, tanto en el segmento de interés social, donde el gobierno federal ha incrementado su apoyo y donde Homex se encuentra bien posicionado para tomar ventaja de estas oportunidades, como en el segmento de vivienda media donde la compañía sigue creciendo su presencia con mejores y más atractivos productos."

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están reexpresadas en pesos mexicanos al 30 de junio de 2007, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en México (PCGA). El símbolo "\$" se refiere a pesos mexicanos. La información financiera del segundo trimestre de 2007 no está auditada y se encuentra sujeta a ajustes.

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN

SEIS MESES

Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007 (a menos que se indique lo contrario)	2T'07	2T'06	% Var.	2007	2006	% Var.
Volumen (viviendas)	12,289	10,603	15.9%	22,050	19,173	15.0%
Ingresos	\$3,574,733	\$2,988,961	19.6%	\$6,434,364	\$5,371,146	19.8%
Utilidad Bruta	\$1,133,543	\$951,365	19.1%	\$2,043,566	\$1,694,606	20.6%
Utilidad de Operación	\$778,890	\$655,976	18.7%	\$1,404,269	\$1,184,821	18.5%
Gastos de intereses, neto	\$88,771	\$109,725	-19.1%	\$167,573	\$213,453	-21.5%
Utilidad neta	\$419,491	\$349,811	19.9%	\$874,701	\$592,678	47.6%
UAFIDA ^(a)	\$853,053	\$718,393	18.7%	\$1,686,549	\$1,262,834	33.6%
Margen Bruto	31.7%	31.8%		31.8%	31.6%	
Margen de Operación	21.8%	21.9%		21.8%	22.1%	
Margen UAFIDA	23.9%	24.0%		26.2%	23.5%	
Utilidad por acción	1.25	1.04		2.60	1.76	
Utilidad por ADR presentada en US\$ ^(b)	0.70	0.58		1.45	0.98	
Promedio ponderado de acciones (millones)	335.9	335.9		335.9	335.9	
Cuentas por cobrar (como porcentaje de las ventas)				39.4%	48.4%	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo				142	174	
Rotación de inventario (días), fin de periodo				379	224	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo				63	59	

(a) La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta y gasto por reparto de utilidades a los empleados. Véase Estados Financieros /UAFIDA, donde se incluye una tabla que refleja una reconciliación de la utilidad neta a la UAFIDA para el segundo trimestre de 2007 y 2006.

(b) Los valores en dólares están calculados con base en una paridad de \$10.77 por dólar. Razón acción /ADR: 6:1.

Resultados de Operación

Al 30 de junio de 2007, Homex tenía operaciones en 29 ciudades localizadas en 18 estados de la República Mexicana.

Volumen de Ventas. Para el trimestre que concluyó el 30 de junio de 2007, el volumen de ventas ascendió a 12,289 viviendas, de las cuales 11,250 correspondieron a vivienda de interés social, lo que representa 91.5% 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. Las ventas por concepto de vivienda media también registraron un crecimiento. El volumen correspondiente a la vivienda media fue de 1,039 unidades, lo que significa 8.5% de las ventas totales y un incremento de 22.8% comparado con el segundo trimestre de 2006.

VOLUMEN	SEIS MESES					
	2T'07	2T'06	Variación 2T07 / 2T06	2007	2006	Variación 07/06
Vivienda de interés social	11,250	9,757	15.3%	20,146	17,623	14.3%
Vivienda media	1,039	846	22.8%	1,904	1,550	22.8%
Volumen total	12,289	10,603	15.9%	22,050	19,173	15.0%

Durante el segundo trimestre, el **precio promedio** de todas las viviendas vendidas fue de \$289,000, lo que refleja un incremento de 4.9% en relación con el segundo trimestre de 2006. Ello obedeció principalmente a una mejor oferta de producto dentro del segmento de vivienda media, lo que dio como resultado un aumento de 23.7% en el precio promedio durante el periodo.

PRECIO PROMEDIO	RANGO DE PRECIOS POR SEGMENTO*				
	2T'07	2T'06	Variación 2T07 / 2T06	Bajo	Alto
(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)					
Vivienda de interés social	\$244	\$245	-0.5%	\$185	\$600
Vivienda media	\$778	\$629	23.7%	\$601	\$2,100
Precio promedio para todas las viviendas	\$289	\$276	4.9%		
Precio promedio ponderado para todas las viviendas	\$365	\$315	16.0%		

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

Financiamiento Hipotecario. Al 30 de junio de 2007, 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 segundo trimestre de 2007, el INFONAVIT representó 76.6% de los créditos hipotecarios otorgados a clientes de Homex.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Número de créditos hipotecarios				
Fuente de financiamiento	2T'07	% del Total	2T'06	% del Total
INFONAVIT	9,413	76.6%	7,822	73.8%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	1,893	15.4%	1,866	17.6%
FOVISSSTE	983	8.0%	915	8.6%
Total	12,289	100.0%	10,603	100.0%

Expansión Geográfica. Durante el trimestre, Homex inició un nuevo proyecto de interés social en la ciudad de León, en el estado de Guanajuato. La Compañía continua consolidando su presencia en vivienda media en las ciudades donde actualmente opera y lanzó cinco nuevas fases o proyectos de expansión en Culiacán, Tijuana, Juárez y Hermosillo durante el segundo trimestre.

Homex continuó con su estrategia de consolidar sus operaciones en los mercados de vivienda más importantes de México manteniendo una base geográficamente diversificada de proyectos en ciudades medias y, al mismo tiempo, de fortalecer su presencia en las principales zonas metropolitanas del país. 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 25 ciudades donde opera.

Durante el resto del año 2007 el equipo directivo espera abrir cinco nuevas ciudades a lo largo del país.



Resultados financieros

Los ingresos se incrementaron 19.6% en el segundo trimestre de 2007, al ascender a \$3,575 millones, en comparación con \$2,989 millones en el mismo periodo de 2006. Los ingresos totales por concepto de vivienda en el segundo trimestre de 2007 aumentaron 21.5%, 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. Los ingresos correspondientes al segmento de vivienda media creció a 51.9% en el segundo trimestre de 2007, mientras que los ingresos provenientes de la vivienda de interés social aumentaron 14.8%. Otros ingresos, lo que se refieren principalmente a la venta de materiales de construcción prefabricados como bloque y concreto, disminuyó 65.0% como resultado del incremento del consumo interno de la capacidad existente.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS			
(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	2T'07	2T'06	Variación 2T07 / 2T06
Vivienda de interés social	\$2,743,354	\$2,390,387	14.8%
Vivienda media	\$808,050	\$531,942	51.9%
Total ingresos viviendas	\$3,551,404	\$2,922,329	21.5%
Otros ingresos	\$23,329	\$66,632	-65.0%
Total ingresos	\$3,574,733	\$2,988,961	19.6%

La utilidad bruta. Homex generó un margen bruto de 31.7% en el segundo trimestre de 2007, comparado con 31.8% en el mismo periodo del año anterior. Para el trimestre, la utilidad bruta incremento 19.1% a \$1,133 millones comparado con \$951 millones registrados en el mismo periodo de 2006.

Gastos de Administración y Ventas. Como se declaró en el comunicado de resultados del trimestre anterior, 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 tres meses del valor de la marca "Casas Beta" fue amortizada durante el primer trimestre de 2007, por lo que la Compañía registró un impacto no monetario por aproximadamente \$23 millones en el rubro de gastos de administración y ventas.

Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas mejoraron durante el segundo trimestre de 2007 en 9.3% comparado con 9.9% en el segundo trimestre de 2006, sin considerar el efecto de la amortización de la marca "Casas Beta".

Al compararse con el trimestre anterior y considerando el efecto de la amortización de la marca "Casas Beta", los gastos de administración y ventas como porcentaje de los ingresos mejoraron ligeramente a 9.9% de 10.0% reportado en el mismo periodo de 2006.

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	2T07	% del Total	2T06	% del Total	Variación 07 / 06
Gastos de Administración y venta	\$331,890	9.3%	\$295,389	9.9%	12.4%
Amortización de marca Beta	22,763	0.6%	-	0.0%	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	\$354,654	9.9%	\$295,389	9.9%	20.1%

Utilidad de Operación. En el segundo trimestre de 2007, la utilidad de operación aumentó 18.7%, al sumar \$779 millones, en comparación con \$656 millones en el mismo periodo de 2006. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos alcanzo 21.8% en el segundo trimestre de 2007, contra 21.9% en el mismo período del 2006, así mismo afectado por los rubros no monetarios de la amortización de la marca Beta reflejados en gastos de administración y ventas. Sin considerar la amortización de la marca Beta la utilidad de operación comparable como porcentaje de los ingresos hubiera mostrado una mejora de 22.4%.

Otros Ingresos. En el segundo trimestre de 2007, la Compañía registró otros ingresos por \$3 millones, en comparación con otros ingresos por \$34 millones en el mismo periodo de 2006. El resultado del segundo trimestre de 2007 se deriva principalmente del ingreso registrado derivado de la venta de materiales de construcción terceros durante el periodo.

El **Costo Integral de Financiamiento** decreció a \$125 millones en el segundo trimestre de 2007 en comparación con \$182 millones en el mismo periodo del año anterior. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 3.5% en el segundo trimestre de 2007, frente a 6.1% en el mismo trimestre de 2006. El aumento en este rubro incluye lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto decreció a \$89 millones en el segundo trimestre de 2007 comparado con \$110 millones en el segundo trimestre de 2006, principalmente derivado de una mejora en las tasas de interés en los préstamos de la Compañía.
- b) Como resultado de mayores activos no monetarios, la posición monetaria reportada por la Compañía fue de \$2 millones en el segundo trimestre de 2007, contra \$18 millones en el segundo trimestre de 2006, como resultado del incremento de activos no monetarios.
- c) La pérdida cambiaria en el segundo trimestre de 2007 fue de \$34 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$91 millones en el segundo trimestre de 2006, 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.

La **Utilidad Neta** durante el segundo trimestre de 2007 se incrementó 19.9% a \$419 millones, comparada con los \$350 millones reportados en el mismo periodo de 2006 principalmente como resultado de mejoras en operación y un bajo costo integral de financiamiento.

La utilidad por acción para el segundo trimestre de 2007 fue de \$1.25 frente a \$1.04 en el mismo periodo de 2006.

La **UAFIDA** se elevó a \$853 millones durante el segundo trimestre de 2007, es decir, un incremento de 18.7% en relación a los \$718 millones registrados en el segundo trimestre de 2006. El Margen UAFIDA durante el trimestre permaneció estable en 23.9% siendo comparado con el trimestre anterior y sin cambios significativos de 24.0% en el mismo periodo del año anterior.

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

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA A LA UAFIDA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
	Tres Meses terminados en Junio 30	
(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	2T07	2T06
Utilidad (pérdida) neta	\$419,491	\$349,811
Depreciación	48,148	28,880
Marca Beta	22,763	-
Otros Gastos	-	-
Costo integral de financiamiento neto	124,993	182,243
Gasto por impuesto sobre la renta	201,285	158,018
Interés minoritario	36,372	-559
UAFIDA	\$853,053	\$718,393

Reserva Territorial. Al 30 de junio de 2007, la reserva territorial de Homex era de 48.9 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 239,767 viviendas, de las cuales 219,731 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social y 20,036 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 segundo trimestre de 2007, la Compañía mantuvo suficientes reservas territoriales para la construcción de más de tres años de ventas anticipadas. Además, Homex mantiene aproximadamente dos años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra.

Liquidez. El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 8.0 años. Al 30 de junio de 2007, la deuda neta de la Compañía ascendía a \$1,516 millones. La razón deuda a capital total mejoró a 30.2%, en tanto que la cobertura de intereses neto fue de 9.61x. Durante el segundo trimestre de 2007, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de terrenos, inversiones en activos, servicio de deuda y capital de trabajo, mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones y el efectivo disponible.

- Deuda neta: \$1,516 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.43x.
- Razón deuda neta a capital total: 30.2%.
- Cobertura de interés neto: 9.61x.

Flujo Libre de Efectivo. Durante el trimestre la compañía continuó con su prudente política de inversiones manteniendo un nivel de caja aceptable de 2,100 millones. Para el periodo de tres meses concluido el 30 de junio de 2007 la Compañía registró un flujo libre de efectivo positivo por un monto de \$114 millones. Acumulado para el periodo de seis meses, el flujo libre de efectivo fue negativo en \$262 millones. Para el año completo Homex espera lograr un flujo libre de efectivo de neutral o ligeramente positivo.

RECONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA AL FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LOS PCGA EN MÉXICO		
		Acumulado a
(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	jun-07	jun-06
Utilidad (pérdida) neta	\$874,701	\$592,678
Partidas que no requirieron la utilización de recursos monetarios (partidas no monetarias)	\$543,771	275,329
Recursos netos utilizados (generados) en la operación	-1,380,067	-331,452
Inversiones en activos	-300,393	-162,786
Flujo de efectivo libre después de las adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos	-\$261,988	373,769

Cuentas por Cobrar. Homex reportó cuentas por cobrar totales de 39.4% de los ingresos durante el periodo de doce meses concluido el 30 de junio de 2007, lo que representó una mejoría con respecto al 48.4% registrado en el segundo trimestre de 2006, calculado para el periodo de doce meses concluidos el 30 de junio de 2006. En comparación con el trimestre anterior, las cuentas por cobrar como porcentaje de las ventas permanecieron estables, considerando la estacionalidad implícita del sector durante el segundo trimestre.

Los días de cuentas por cobrar al final del periodo, calculados al 30 de junio de 2007 registraron 142 días, una mejoría con respecto a los 174 días al 30 de junio de 2006. 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 Compañía, y ello a pesar al mayor número de unidades de vivienda media vendidas durante el periodo, cuya construcción supone más tiempo.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	2T'07	2T'06
Días de inventario con tierra	379	224
Rotación de cuentas por cobrar (días)	142	174
Rotación de cuentas por pagar (días)	208	120
Total del ciclo de capital de trabajo	313	278

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

GUIA FINANCIERA 2007	Guía 2007
Mejora en Ingresos	17% a 20% real
Margen UAFIDA (%)	Approx. 24.0
Flujo de efectivo	Neutral a Positivo

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 30 de Junio de 2007 y 2006 y el estado consolidado de cambios en la posición financiera para los periodos de doce meses concluidos el 30 de Junio de 2007 y el 30 de junio de 2006, así como el balance general consolidado de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 30 de junio de 2007 y al 30 de junio de 2006.

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE
CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA COMPARACIÓN
JUNIO 30, 2007 Y JUNIO 30, 2006

(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	jun-07		jun-06		Variación 07 / 06
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo e inversiones temporales	2,083,639	10.2%	1,803,659	11.3%	15.5%
Cuentas por cobrar, neto	5,582,099	27.2%	5,465,409	34.4%	2.1%
Inventarios	10,185,091	49.7%	6,161,261	38.7%	65.3%
Otros activos circulantes	348,946	1.7%	291,718	1.8%	19.6%
Total del activo circulante	18,199,775	88.7%	13,722,047	86.3%	32.6%
Propiedad y equipo, neto	868,812	4.2%	609,687	3.8%	42.5%
Crédito mercantil	713,670	3.5%	713,670	4.5%	0.0%
Otros activos	726,151	3.5%	860,305	5.4%	-15.6%
TOTAL	20,508,408	100.0%	15,905,709	100.0%	28.9%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Préstamos de instituciones financieras	83,797	0.4%	81,411	0.5%	2.9%
Cuentas por pagar	5,583,146	27.2%	3,317,880	20.9%	68.3%
Anticipos de clientes	316,782	1.5%	314,959	2.0%	0.6%
Impuestos por pagar	229,419	1.1%	338,693	2.1%	-32.3%
Total del pasivo circulante	6,213,144		4,052,943		53.3%
Préstamos de instituciones financieras a largo plazo	3,515,707	17.1%	3,502,053	22.0%	0.4%
Obligaciones Laborales	51,845	0.3%	41,090	0.3%	26.2%
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	2,421,283	11.8%	1,608,825	10.1%	50.5%
Total del pasivo	12,201,979	59.5%	9,204,911	57.9%	32.6%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	514,887	2.5%	514,887	3.2%	0.0%
Capital adicional pagado	3,198,690	15.6%	3,198,690	20.1%	0.0%
Ingresos retenidos	4,293,876	20.9%	2,776,003	17.5%	54.7%
Excedente en la actualización del capital contable	324,443	1.6%	329,397	2.1%	-1.5%
Efecto acumulado del impuesto sobre la renta diferido	-154,264	-0.8%	-154,264	-1.0%	0.0%
Capital contable mayoritario	8,177,632	39.9%	6,664,713	41.9%	22.7%
Interés minoritario	128,797	0.6%	36,085	0.2%	256.9%
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	8,306,429	40.5%	6,700,798	42.1%	24.0%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	20,508,408	100.0%	15,905,709	100.0%	28.9%

CONSOLIDADO COMPARACIÓN ENTRE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2007 Y EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2006

(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	2T'07		2T'06		Variación 07 / 06
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	2,743,354	76.7%	2,390,387	80.0%	14.8%
Ingresos por vivienda media	808,050	22.6%	531,942	17.8%	51.9%
Otros ingresos	23,329	0.7%	66,632	2.2%	-65.0%
TOTAL INGRESOS	3,574,733	100.0%	2,988,961	100.0%	19.6%
TOTAL COSTOS	2,441,189	68.3%	2,037,596	68.2%	19.8%
UTILIDAD BRUTA	1,133,543	31.7%	951,365	31.8%	19.1%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	331,890	9.3%	295,389	9.9%	12.4%
Amortización de la Marca Beta	22,763	0.6%	0	0.0%	-
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	354,654	9.9%	295,389	9.9%	20.1%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	778,890	21.8%	655,976	21.9%	18.7%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	3,252	0.1%	33,537	1.1%	-90.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	116,663	3.3%	140,237	4.7%	-16.8%
Ingresos por intereses	-27,893	-0.8%	-30,512	-1.0%	-8.6%
Utilidad (pérdida) cambiaria	33,934	0.9%	90,894	3.0%	-62.7%
Pérdida por posición monetaria	2,288	0.1%	-18,376	-0.6%	-112.5%
	124,993	3.5%	182,243	6.1%	-31.4%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	657,149	18.4%	507,270	17.0%	29.5%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	201,285	5.6%	158,018	5.3%	27.4%
UTILIDAD NETA	455,864	12.8%	349,252	11.7%	30.5%
INTERÉS MAYORITARIO	419,491	11.7%	349,811	11.7%	19.9%
INTERÉS MINORITARIO	36,372	1.0%	-559	0.0%	0.0%
UTILIDAD NETA	419,491	11.7%	349,811	11.7%	19.9%
Utilidad por acción	1.25	0.0%	1.04	0.0%	19.9%
UAFIDA	853,053	23.9%	718,393	24.0%	18.7%

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

	2007 ACUM	2006 ACUM		Variación 07 / 06	
(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)					
INGRESOS					
Ingresos por vivienda de interés social	4,912,998	76.4%	4,311,528	80.3%	14.0%
Ingresos por vivienda media	1,458,272	22.7%	959,824	17.9%	51.9%
Otros ingresos	63,094	1.0%	99,794	1.9%	-36.8%
TOTAL INGRESOS	6,434,364	100.0%	5,371,146	100.0%	19.8%
TOTAL COSTOS	4,390,798	68.2%	3,676,540	68.4%	19.4%
UTILIDAD BRUTA	2,043,566	31.8%	1,694,606	31.6%	20.6%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA					
Gastos de Administración y Venta	593,646	9.2%	509,785	9.5%	16.5%
Amortización de la Marca Beta	45,651	0.7%	-	0.0%	-
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	639,297	9.9%	509,785	9.5%	25.4%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,404,269	21.8%	1,184,821	22.1%	18.5%
OTROS INGRESOS (GASTOS)	152,584	2.4%	39,729	0.7%	284.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	233,591	3.6%	262,782	4.9%	-11.1%
Ingresos por intereses	-66,018	-1.0%	-49,329	-0.9%	33.8%
Utilidad (pérdida) cambiaria	37,220	0.6%	144,612	2.7%	-74.3%
Pérdida por posición monetaria	38,480	0.6%	6,872	0.1%	460.0%
	243,273	3.8%	364,937	6.8%	-33.3%
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,313,580	20.4%	859,613	16.0%	52.8%
GASTO POR IMPUESTO SOBRE LA RENTA	398,698	6.2%	270,300	5.0%	47.5%
UTILIDAD NETA	914,882	14.2%	589,313	11.0%	55.2%
INTERÉS MAYORITARIO	874,701	13.6%	592,678	11.0%	47.6%
INTERÉS MINORITARIO	40,181	0.6%	-3,365	-0.1%	-
UTILIDAD NETA	874,701	13.6%	592,678	11.0%	47.6%
Utilidad por acción	2.60		1.76		47.6%
UAFIDA	1,686,549	26.2%	1,262,834	23.5%	33.6%

DESARROLLADORA HOMEX ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN
FINANCIERA DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2007

(Miles de pesos constantes al 30 de Junio de 2007)	
Utilidad neta	874,701
Partidas que no requirieron la utilización de recursos	
Depreciación	84,045
Interes Minoritario	42,270
Amortización de la Marca Beta	45,651
Ingreso por Impuestos diferidos	371,806
	1,418,473
(Incremento) decremento en:	
Cuentas por Cobrar	-227,879
Inventarios (c/tierra)	-1,025,538
Cuentas por pagar	116,104
Otros A&P, neto ⁽¹⁾	-242,754
Cambios en activos operativos y pasivos	-1,380,067
Flujo Operativo de Caja	38,405
Inversiones en activos	-300,393
Flujo de efectivo libre	-261,988
Recursos netos utilizados en actividades de inversión	-13,526
Incremento (decremento) neto en efectivo e inversiones temporales	-275,514
Efectivo e inversiones temporales al inicio del periodo	2,359,153
Efectivo e inversiones temporales al final del periodo	2,083,639
(1) Incluye ajustes a crédito mercantil y otros	