

# RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2017



## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2017

Culiacán, Sinaloa, a 3 de Mayo de 2017,- Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México, reportó hoy sus resultados financieros, para el Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2017<sup>1</sup>.

### Eventos Relevantes:

- El día 30 de marzo de 2017, la Compañía informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América formalmente autorizó el acuerdo alcanzado, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), entre la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities and Exchange Commission o SEC, por sus siglas en inglés) y la Compañía en relación a la investigación sobre reportes financieros, control interno y registros contables relativos al reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.
- El día 4 de abril de 2017, la Compañía anunció el nombramiento de José Alberto Baños López como nuevo Director General de Homex.
- La integración de José Alberto Baños al equipo de la Compañía, reafirma el compromiso de la Compañía de construir un nuevo Homex, enfocados en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a nuestros grupos de interés, al mismo tiempo que contribuimos con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo. José trae a Homex una perspectiva fresca, así como su liderazgo, entusiasmo y conocimiento del sector.

### Principales Resultados

**Total Ingresos:** Durante el Primer Trimestre de 2017, la Compañía registró ingresos por \$136.2 millones, derivado principalmente de la escrituración de 208 viviendas, de las cuales 66% pertenecen al segmento de interés social con un precio promedio de \$372 mil pesos, y 34% al segmento de vivienda media con un precio promedio de \$1,195 mil de pesos. Los ingresos del Primer Trimestre de 2017, significan un decremento de 7.7% al compararse con \$147.6 millones durante el Primer Trimestre de 2016.

**Utilidad Bruta:** Para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017, se obtuvo una utilidad bruta de \$40.9 millones con un margen bruto de 30.1%, comparado con una utilidad bruta de \$28.1

---

<sup>1</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras están presentadas en pesos mexicanos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ó IFRS por sus siglas en inglés

millones y un margen bruto de 19.0% durante el Primer Trimestre de 2016. La mejora en el margen trimestre a trimestre es resultado de un precio promedio más alto en las unidades vendidas derivado de un mayor enfoque en el segmento medio y residencial, así como una mayor eficiencia en el proceso constructivo.

**(Pérdida) Utilidad de Operación:** Durante el Primer Trimestre de 2017, la Compañía generó una pérdida operativa de \$197.6 millones comparado con pérdida operativa de \$208.1 millones durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2016. El resultado negativo de ambos periodos deriva principalmente del aún bajo nivel de operaciones de la Compañía. Así mismo, durante el primer trimestre de 2017, se incurrió en gastos de operación y mantenimiento por \$ 30.3 millones en proyectos de vivienda donde la infraestructura definitiva aún no es finalizada y, por ende, Homex cubre los gastos para dotar de servicios, como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, a dichos proyectos. La Compañía realizará trabajos de infraestructura pendiente utilizando la línea de crédito por hasta \$350 millones de pesos que se tiene con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para terminación de infraestructura, así como recursos propios, por lo que este gasto de operación y mantenimiento disminuirá gradualmente.

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Primer Trimestre de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$152.1 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses devengados durante el periodo por \$150 millones. Durante el Primer Trimestre de 2016, el costo integral de financiamiento fue de \$122.3 millones, el incremento trimestre a trimestre obedece al incremento en la tasa TIIE de 4.0650% al 31 de marzo de 2016 a 6.6796% al 31 de marzo de 2017, así como a una mayor ministración de créditos puente.

**(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada:** Durante el Primer Trimestre de 2017 la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$351.9 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$332.5 millones durante el Primer Trimestre de 2016.

**Deuda y Estructura Financiera:** La deuda al 31 de marzo de 2017 ascendió a \$5,817 millones. Esta cifra refleja los efectos del Plan de Reestructura, líneas de crédito revolvente adquiridas durante el ejercicio con instituciones financieras y deuda garantizada no capitalizada.

La deuda de la Compañía está relacionada con los desarrollos de vivienda de Homex así como la deuda garantizada no capitalizada de acuerdo al Plan de Reestructura de la Compañía. El perfil de vencimiento promedio de la deuda de la Compañía es de aproximadamente 2 años, con un costo promedio ponderado de 9.4%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 41% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

La Compañía continuará negociando con las instituciones financieras la modificación de contratos de crédito y líneas de crédito revolvente que actualmente están registradas como deuda a corto plazo; asimismo la Compañía está trabajando para reducir los pasivos que tienen un activo no-estratégico como garantía mediante la dación en pago del mismo. Como resultado de esto, la Compañía espera que la mayoría de su deuda a corto plazo se clasifique como deuda de largo plazo durante 2017 y que sus pasivos financieros se reduzcan sin que exista una salida de efectivo para Homex.

**Avance Portafolio Sólida Banorte:** Durante el cuarto trimestre del 2016, la Compañía llegó a un acuerdo con Sólida Banorte bajo el cual Homex podría hacer inversiones en un portafolio de proyectos, con el fin de pagar créditos puente y otros accesorios para disponer del remanente de cada unidad vendida. El tamaño de dicho portafolio es de aproximadamente 7,000 unidades. Al día de hoy, se han realizado inversiones en dos proyectos en Guadalajara y Puerto Vallarta, con la finalidad de continuar con la terminación de 280 unidades en diferentes grados de avance.

## Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una compañía desarrolladora de vivienda enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México.

Los reportes periódicos 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. El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES CONSOLIDADO**  
**AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Miles de pesos)	mar-17	dic-16	% Cambio
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Equivalentes de efectivo	\$28,255	\$16,720	69%
Cuentas por cobrar	\$98,459	\$59,483	66%
Terrenos y obra en proceso	\$920,091	\$997,367	-8%
Pagos Anticipados	\$112,222	\$103,943	8%
Otros activos circulantes	\$252,896	\$241,580	5%
Activos disponibles para venta	\$3,100	\$3,100	0%
Total del activo circulante	<b>\$1,415,023</b>	<b>\$1,422,193</b>	-1%
Efectivo Restringido	\$29,572	\$31,000	-5%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,840,276	\$4,811,542	1%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$148,341	\$153,570	-3%
Otros activos no circulantes	\$35,610	\$48,910	-27%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$6,468,822</b>	<b>\$6,467,215</b>	0%
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$3,243,607	\$3,103,854	5%
Deuda Convertible en acciones	\$176,635	\$104,803	69%
Cuentas por pagar	\$3,978,486	\$3,935,953	1%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$191,528	\$185,535	3%
Provisión e Impuestos por pagar	\$3,393,180	\$3,271,565	4%
Total del pasivo circulante	<b>\$10,983,436</b>	<b>\$10,601,710</b>	4%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$2,397,061	\$2,427,734	-1%
Obligaciones laborales	\$2,175	\$2,063	5%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,263,148	\$1,261,046	0%
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$14,645,820</b>	<b>\$14,292,553</b>	2%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital Social*	\$5,389,851	\$5,389,532	0%
Pérdidas acumulada	\$(13,566,849)	\$(13,214,870)	3%
<b>TOTAL (DÉFICIT) DEL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$(8,176,998)</b>	<b>\$(7,825,338)</b>	4%
<b>TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$6,468,822</b>	<b>\$6,467,215</b>	0%

\*Contiene el capital social, la prima en venta de acciones, obligaciones convertibles y otras cuentas de capital

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
PARA EL PRIMER TRIMESTRE DE 2017 Y 2016**

(Miles de pesos)	1T17		1T16		% Cambio
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda	\$135,770	99.7%	\$146,022	98.9%	-7.0%
Otros ingresos	\$473	0.3%	\$1,616	1.1%	-70.7%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>\$136,243</u>	100.0%	<u>\$147,638</u>	100.0%	-7.7%
Costo de viviendas vendidas	\$93,498	68.6%	\$116,363	78.8%	-19.7%
Costo block y concreto	\$1,797	1.3%	\$3,172	2.1%	-43.4%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>\$40,949</u>	30.1%	<u>\$28,103</u>	19.0%	45.7%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$12,577	9.2%	\$15,736	10.7%	-20.1%
Gastos Administrativos	\$57,257	42.0%	\$77,184	52.3%	-25.8%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$30,257	22.2%	\$27,889	18.9%	8.5%
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<u>\$100,091</u>	73.5%	<u>\$120,809</u>	81.8%	-17.1%
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, NETO</b>	<u>\$138,546</u>	101.7%	<u>\$115,413</u>	78.2%	20.0%
<b>PÉRDIDA DE OPERACIÓN</b>	<u>\$(197,689)</u>	-145.1%	<u>\$(208,119)</u>	-141.0%	-5.0%
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	\$150,037	110.1%	\$125,565	85.0%	19.5%
Ingresos por intereses	\$(511)	-0.4%	\$(237)	-0.2%	115.8%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$2,662	2.0%	\$(2,970)	-2.0%	-189.6%
<b>TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>\$152,188</u>	111.7%	<u>\$122,358</u>	82.9%	24.4%
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS</b>	<u>\$(349,877)</u>	-256.8%	<u>\$(330,477)</u>	-223.8%	5.9%
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	\$2,102	1.5%	\$2,065	1.4%	1.8%
<b>PÉRDIDA NETA CONSOLIDADA</b>	<u>\$(351,979)</u>	-258.3%	<u>\$(332,542)</u>	-225.2%	5.8%
Pérdida neta participación controladora	\$(350,850)	-257.5%	\$(332,097)	-224.9%	5.6%
Pérdida neta participación no controladora	\$(1,129)	-0.8%	\$(445)	-0.3%	153.5%
<b>PÉRDIDA NETA CONSOLIDADA</b>	<u>\$(351,979)</u>	-258.3%	<u>\$(332,542)</u>	-225.2%	5.8%

Los Estados Financieros Consolidados incluidos en este reporte trimestral se presentan para fácil referencia al lector. Favor de referirse a la información financiera presentada ante la Comisión Nacional de Bolsa y de Valores (CNBV) y Bolsa Mexicana de Valores (BMV).