





## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018

Culiacán, Sinaloa, a 26 de abril de 2018,- 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 durante el Primer Trimestre al 31 de marzo de 2018<sup>1</sup>.

### Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2018 la compañía generó ingresos por \$287 millones un incremento de 111% respecto al Primer Trimestre de 2017.
- El volumen total de unidades entregadas para el Primer Trimestre de 2018 fue de 843 unidades un incremento de 305% al compararse con 208 unidades durante el Primer Trimestre de 2017 y un incremento de 227% al compararse con 258 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2017.
- El 12 de febrero de 2018, la Asamblea General de Accionistas de la Compañía aprobó el nombramiento de William J. Crombie y Adolfo del Cueto como Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración de Homex. Ambos han sido miembros independientes del Consejo de Administración desde 2015 y 2017, respectivamente.

“Nuestros resultados del Primer Trimestre de 2018 reflejan, de manera contundente, los primeros frutos de los esfuerzos y estrategia de la Compañía para reactivar de una manera sostenida nuestras operaciones. Nuestro objetivo para 2018, es continuar con la ejecución de nuestro Plan de Negocios y estrategia, para lograr que Homex sea una Compañía rentable, generador de flujo de efectivo y alineado a las mejores prácticas de gobierno corporativo y transparencia. Confío en que durante 2018, todos los que formamos el Nuevo Homex vamos a continuar consolidándonos como una familia que trabaja en equipo para el logro de metas comunes, y que la clave de nuestro éxito será nuestro enfoque en servir a nuestros clientes y grupos de interés generando valor para todos”. Comentó, José Alberto Baños López, Director General de Homex, respecto los resultados del Primer Trimestre de 2018.

---

<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

## Resultados Principales:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T18	1T17	% Var
Volumen (viviendas y lotes comerciales )	845	208	306.3%
Total Ingresos	\$286,709	\$136,243	110.4%
Ingresos por vivienda	\$253,740	\$135,770	86.9%
Costos	\$236,722	\$95,295	148.4%
Utilidad bruta	\$49,987	\$40,948	22.1%
<i>Margen Bruto</i>	17%	30%	-42.0%
Utilidad de operación	-\$21,310	-\$197,689	-89.2%
<i>Margen de Operación</i>	-7%	-145%	-94.9%
UAFIDA	-\$16,311	-\$186,110	-91.2%
<i>Margen UAFIDA</i>	-6%	-137%	-95.8%
Utilidad neta	-\$56,749	-\$351,979	-83.9%
<i>Margen Neto</i>	-20%	-258%	-92.3%

## Resultados de operación:

**Presencia Geográfica.** Al 31 de marzo de 2018, Homex tenía operaciones en 16 ciudades localizadas en 15 estados de la República Mexicana.

**Volumen:** Durante el Primer Trimestre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 843 viviendas, un incremento de 305% comparado con 208 unidades durante el Primer Trimestre de 2017. Las viviendas entregadas en el segmento de interés social totalizaron 303 unidades o 36% del total del volumen escriturado comparado con 137 unidades o 66% en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media representó 19% del total del volumen escriturado durante el Primer Trimestre de 2018, comparado con 34% por ciento representado por este segmento durante el Primer Trimestre de 2017.

VOLUMEN					
	1T18	% del Total	1T17	% del Total	Variación 1T18 /1T17
Venta de viviendas					
Interés Social ( de \$109 mil hasta \$541 mil)	303	36%	137	66%	121%
Vivienda Media (desde \$542 mil)	159	19%	71	34%	124%
Paquete de viviendas	328	39%	0	0%	-
Servicios de Construcción	53	6%	0	0%	-
Recuperación de casas	0	0%	0	0%	-
Lotes comerciales	2	0%	0	0%	-
<b>Total Volumen</b>	<b>845</b>	<b>100%</b>	<b>208</b>	<b>100%</b>	<b>306%</b>

Venta de Viviendas: Viviendas construidas y vendidas por Homex que son de su propiedad  
Paquete de Viviendas: Viviendas vendidas por Homex en paquetes que incluyen casas con avance de obra y lotes urbanizados, que son de su propiedad  
Servicios de construcción: Viviendas que fueron construidas y vendidas por Homex que son propiedad de un tercero  
Recuperación de Casas: Venta de viviendas que se recuperaron mediante un proceso judicial

**El precio promedio:** Para todas las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2018 fue de \$301 mil, un decremento de 54% al compararlo con el Primer Trimestre de 2017. El decremento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un precio promedio más bajo en el segmento de vivienda media. Durante el trimestre, el precio promedio en el segmento de interés social disminuyó 4% a \$357 mil, al compararlo con \$372 mil en el mismo periodo de 2017.

PRECIO PROMEDIO			
(Miles de pesos)	1T18	1T17	Variación 1T18 /1T17
Vivienda de interés social	\$357	\$372	-4%
Vivienda media	\$915	\$1,195	-23%
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>\$301</b>	<b>\$653</b>	<b>-54%</b>

Precio promedio considerando un volumen de 843 unidades para el 1T18 y 208 unidades para el 1T17

**Financiamiento Hipotecario.** Para el Primer Trimestre de 2018, las principales fuentes de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron INFONAVIT y FOVISSSTE las cuales representaron el 79% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el Primer Trimestre de 2018 el 63% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 17% del total de las viviendas. Durante el trimestre, 21% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.

TIPO DE FINANCIAMIENTO	1T18	% del Total	1T17	% del Total
INFONAVIT	289	63%	124	60%
FOVISSSTE	77	17%	44	21%
INSTITUCIONES FINANCIERAS	26	6%	18	9%
OTROS	70	15%	22	11%
<b>TOTAL</b>	<b>462</b>	<b>100%</b>	<b>208</b>	<b>100%</b>

## Resultados Financieros:

**Total Ingresos:** Durante el Primer Trimestre de 2018, la Compañía registró ingresos por \$286.7 millones, derivado principalmente de ingresos por venta de viviendas. Los ingresos del Primer Trimestre de 2018, significan un incremento de 110% al compararse con \$136.2 millones durante el Primer Trimestre de 2017.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS	1T18	% del Total	1T17	% del Total	Variación 1T18 /1T17
(Miles de pesos)					
Ingreso por Viviendas	\$253,740	89%	\$135,770	100%	87%
Ingreso por block y concreto	\$347	0%	\$337	0%	3%
Ingresos por construcción	\$13,611	5%	\$0	0%	-
Ingresos por terrenos y lotes comerciales	\$2,102	1%	\$0	0%	-
Ingresos por paquetes de viviendas	\$14,000	5%	\$0	0%	-
Otros ingresos	\$2,909	1%	\$136	0%	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>\$286,709</b>	<b>100%</b>	<b>\$136,243</b>	<b>100%</b>	<b>110%</b>

**Utilidad Bruta:** Para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018, se obtuvo una utilidad bruta de \$49.9 millones con un margen bruto de 17%, lo cual se compara con una utilidad bruta de \$40.9 millones y un margen bruto de 30% durante el Primer Trimestre de 2017. El deterioro en el margen trimestre a trimestre es resultado de un decremento en el precio promedio de las viviendas vendidas.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO	1T18	% del Total	1T17	% del Total	Variación 1T18 /1T17
(Miles de pesos, %)					
<b>Utilidad Bruta</b>					
Viviendas	\$50,561	101%	\$42,310	103%	20%
Otros	-\$574	-1%	-\$1,362	-3%	-58%
<b>TOTAL</b>	<b>\$49,987</b>	<b>100%</b>	<b>\$40,948</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
<b>Margen Bruto</b>					
Viviendas	20%	114%	31%	103%	-36%
Otros	-3%	-14%	-1%	-3%	150%
<b>TOTAL</b>	<b>17%</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>	<b>-42%</b>

**(Pérdida) Utilidad de Operación:** Durante el Primer Trimestre de 2018, la Compañía generó una pérdida operativa de \$21.3 millones, comparado con pérdida operativa de \$197.6 millones durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2017.

Durante el Primer Trimestre de 2018, los gastos de operación y mantenimiento en proyectos de vivienda, en 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, se redujeron 57%, esto es de \$30.2 millones durante el Primer Trimestre de 2017 a \$13.0 millones durante el Primer Trimestre de 2018. La Compañía continuará realizando 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 continuará disminuyendo.

**UAFIDA:** Durante el Primer Trimestre de 2018 la Compañía registro una UAFIDA negativa de \$16.3 millones comparado con \$186.1 millones negativos reportados en el mismo periodo en 2017. Como porcentaje de las ventas, la UAFIDA durante el Primer Trimestre de 2018 mejoró de -6%, comparado con -129% en el mismo periodo del año anterior.

RECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	1T18	1T17
Utilidad neta	-\$56,664	-\$336,439
Depreciación y amortización	\$2,364	\$5,035
Capitalización del RIF	\$2,635	\$6,544
Costo integral de financiamiento, neto	\$28,970	\$152,188
Impuesto sobre la renta	\$6,469	\$2,102
Interés minoritario	-\$85	-\$15,540
<b>UAFIDA</b>	<b>-\$16,311</b>	<b>-\$186,110</b>

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Primer Trimestre de 2018, el costo integral de financiamiento fue \$28.9 millones de pesos, comparado con \$152.2 millones durante el Primer Trimestre de 2017. La reducción en el costo integral de financiamiento refleja la exitosa implementación del Plan de Capitalización de la Compañía aprobado por la Asamblea General de Accionistas el 29 de septiembre de 2017 así como negociaciones recientes con instituciones financieras.

**(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada:** Durante el Primer Trimestre de 2018, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$56.7 millones, comparada con una Pérdida Neta Consolidada de \$351.9 millones durante el Primer Trimestre de 2017. La mejora en el resultado del reciente periodo obedece principalmente al incremento en los ingresos de la Compañía así como por las eficiencias generadas por la reducción en los gastos de administración y ventas y gasto financiero.

## Estructura Financiera:

### Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 2,089 días al 31 de marzo de 2018, comparado con 3,137 días al 31 de diciembre de 2017, principalmente por la disminución en días de inventario.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	1T18		4T17	
	Monto (miles de pesos)	días	Monto (miles de pesos)	días
Inventario (reserva territorial)	\$4,235,568	3,330	\$4,262,910	4,819
Inventario (construcción en proceso)	\$1,325,199	1,042	\$1,431,987	1,619
Cuentas por cobrar	\$107,922	69	\$82,168	71
Cuentas por pagar	\$2,991,115	2,351	\$2,982,589	3,372
<b>Total del ciclo de capital de trabajo</b>	<b>\$8,659,805</b>	<b>2,089</b>	<b>\$8,759,654</b>	<b>3,137</b>

**Deuda:** La deuda al 31 de marzo de 2018 ascendió a \$2,076 millones. Esta cifra refleja la exitosa implementación del Plan de Capitalización llevado a cabo el 29 de septiembre de 2017.

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 1.25 años, con un costo promedio ponderado de 10%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 21% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

#### 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 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Miles de pesos)	Mzo-18	Dic-17	% Cambio
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Equivalentes de efectivo	\$43,091	\$39,953	8%
Cuentas por cobrar	\$107,922	\$82,168	31%
Terrenos y obra en proceso	\$1,011,182	\$1,023,394	-1%
Pagos Anticipados	\$113,169	\$128,992	-12%
Otros activos circulantes	\$163,220	\$154,191	6%
Activos disponibles para venta	\$174	\$543	-68%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>\$1,438,759</b>	<b>\$1,429,241</b>	<b>1%</b>
Efectivo Restringido	\$37,604	\$37,308	1%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,634,662	\$4,767,065	-3%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$139,221	\$140,468	-1%
Otros activos no circulantes	\$16,836	\$12,930	30%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$6,267,082</b>	<b>\$6,387,012</b>	<b>-2%</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$1,650,096	\$1,628,881	1%
Deuda Convertible en acciones	-	-	N/A
Cuentas por pagar	\$2,991,115	\$2,982,589	0%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$155,148	\$197,458	-21%
Provisión e Impuestos por pagar	\$3,159,202	\$3,222,370	-2%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>\$7,955,561</b>	<b>\$ 8,031,298</b>	<b>-1%</b>
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$426,219	\$436,750	-2%
Obligaciones laborales	\$2,095	\$1,985	6%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,372,914	\$1,366,445	0%
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$9,756,789</b>	<b>\$9,836,478</b>	<b>-1%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	\$6,675,440	\$6,658,933	0%
Prima en venta de acciones	\$2,833,255	\$2,833,255	0%
Acciones en tesorería	\$(11,519)	\$(11,519)	0%
Descuento en suscripción de acciones	\$(744,135)	\$(744,135)	0%
Reserva legal	\$85,088	\$85,088	0%
Pérdidas acumuladas	\$(12,218,207)	\$(12,161,544)	0%
Otras cuentas de capital	\$19,977	\$19,977	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	<b>\$(3,360,101)</b>	<b>\$(3,319,946)</b>	<b>1%</b>
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(129,605)	\$(129,520)	0%
<b>TOTAL (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE</b>	<b>(3,489,706)</b>	<b>\$(3,449,466)</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$6,267,083</b>	<b>\$6,387,012</b>	<b>-2%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
ACUMULADO AL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017**

(Miles de pesos)	1T18		1T17		% Cambio
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda	\$253,740	88.5%	\$135,770	99.7%	86.9%
Ingresos de block y concreto	\$347	0.1%	\$337	0.2%	3.0%
Ingreso por construcción	\$13,611	4.7%	-	0.0%	N/A
Ingresos por terrenos y locales comerciales	\$2,102	0.7%	-	0.0%	N/A
Ingresos por paquetes de viviendas	\$14,000	4.9%	-	0.0%	N/A
Otros ingresos	\$2,909	1.0%	\$136	0.1%	2038.9%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$286,709</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$136,243</b>	<b>100.0%</b>	<b>110.4%</b>
Costo de viviendas vendidas	\$203,179	70.9%	\$93,460	68.6%	117.4%
Costo block y concreto	\$253	0.1%	\$1,835	1.3%	-86.2%
Costo por construcción	\$13,404	4.7%	-	0.0%	N/A
Costo por terrenos y locales comerciales	\$455	0.2%	-	0.0%	N/A
Costo por paquetes de viviendas	\$17,437	6.1%	-	0.0%	N/A
Costo otros ingresos	\$1,994	0.7%	-	0.0%	N/A
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$49,987</b>	<b>17.4%</b>	<b>\$40,948</b>	<b>30.1%</b>	<b>22.1%</b>
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$16,551	5.8%	\$12,577	9.2%	31.6%
Gastos Administrativos	\$76,674	26.7%	\$57,257	42.0%	33.9%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$13,091	4.6%	\$30,257	22.2%	-56.7%
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$106,316</b>	<b>37.1%</b>	<b>\$100,091</b>	<b>73.5%</b>	<b>6.2%</b>
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(35,019)	-12.2%	\$138,546	101.7%	-125.3%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	-	0.0%	-	0.0%	N/A
		0.0%		0.0%	N/A
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN</b>	<b>\$(21,310)</b>	<b>-7.4%</b>	<b>\$(197,689)</b>	<b>-145.1%</b>	<b>-89.2%</b>
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$30,248	10.5%	\$150,037	110.1%	-79.8%
Ingresos por intereses	\$(1,141)	-0.4%	\$(511)	-0.4%	123.3%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(137)	0.0%	\$2,662	2.0%	-105.1%
<b>TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$28,970</b>	<b>10.1%</b>	<b>\$152,188</b>	<b>111.7%</b>	<b>-81.0%</b>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$(50,280)</b>	<b>-17.5%</b>	<b>\$(349,877)</b>	<b>-256.8%</b>	<b>-85.6%</b>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$6,469	2.3%	\$2,102	1.5%	207.8%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$(56,749)</b>	<b>-19.8%</b>	<b>\$(351,979)</b>	<b>-258.3%</b>	<b>-83.9%</b>
Utilidad por liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	-	0.0%	-	0.0%	N/A
	\$(56,749)	-19.8%	\$(351,979)	-258.3%	-83.9%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(56,664)	-19.8%	\$(336,439)	-246.9%	-83.2%
Pérdida neta participación no controladora	\$(85)	0.0%	\$(15,540)	-11.4%	-99.5%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$(56,749)</b>	<b>-19.8%</b>	<b>\$(351,979)</b>	<b>-258.3%</b>	<b>-83.9%</b>

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).