

**PRIMER TRIMESTRE 2023**





## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023

Culiacán, Sinaloa, a 2 de mayo de 2023. Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo de proyectos de vivienda propios y a la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México, reportó hoy sus resultados financieros, al Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2023<sup>1</sup>.

### Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2023, el volumen total de viviendas entregadas fue de 150 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 99% en línea con el enfoque de la Compañía para desarrollar este tipo de proyectos dado que no requieren el uso de capital de Homex y los gastos administrativos y financieros asociados al proyecto son absorbidos por el mismo por lo que el flujo de efectivo es positivo y la tasa de retorno atractiva.
- Durante el Primer Trimestre de 2023 la Compañía registró un total de ingresos por \$248.6 millones, un decremento de 13% al compararse con el Primer Trimestre de 2022. El decremento deriva de un menor número de proyectos activos año a año. La Compañía espera iniciar nuevos proyectos durante 2023.
- El precio promedio de las viviendas entregadas fue de \$1.6 millones reflejando el mayor enfoque de la Compañía en el segmento de vivienda media y residencial.

### Comentario del Director General:

José Alberto Baños, director general de Homex, comentó en relación a los resultados del primer trimestre de 2023: Arrancamos el año con 5 proyectos en operación, sin embargo estamos preparándonos para arrancar nuevos proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda en los siguientes trimestres, y así poder generar un crecimiento en ingresos y unidades durante el año. Seguiremos enfocados en el segmento alto de interés social con viviendas de un valor de \$800 mil pesos así como en los segmentos de vivienda media y residencial, donde hemos visto una oportunidad importante de negocio y disponibilidad de créditos para nuestros clientes a través de instituciones financieras, INFONAVIT y FOVISSSTE.

Esperamos un año 2023 de oportunidades y retos, donde nos estamos preparando para ganar participación de mercado en las ciudades donde operamos, al mismo tiempo que seguiremos buscando nuevos proyectos

---

<sup>1</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras no auditadas, están presentadas en miles de pesos mexicanos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ó IFRS por sus siglas en inglés

de servicios integrales para el desarrollo de vivienda para así ampliar nuestro portafolio. Nuestro enfoque seguirá siendo mejorar la rentabilidad de la compañía acompañado de un crecimiento sostenido. Agradecemos como siempre a nuestros accionistas, proveedores y a todo el equipo que conforma a Homex por la confianza y trabajo arduo para lograr nuestros resultados y la construcción de un futuro prometedor.”

## Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T23	1T22	Var
Volumen (viviendas)	150	221	-32 %
Total ingresos	248,639	285,212	-13 %
Ingresos por vivienda proyectos propios	-	46,395	-100 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	244,817	207,436	18 %
Costos	233,546	206,629	13 %
Utilidad bruta	14,982	42,372	-65 %
Margen bruto	6 %	15 %	(88) pbs
(Pérdida) utilidad de operación	(12,455)	62,441	-120 %
Margen de operación	-5 %	22 %	(269) pbs
UAFIDA	(2,870)	65,249	-104 %
Margen UAFIDA	-1 %	23 %	(240) pbs
Utilidad neta	(15,592)	58,682	-127 %
Margen neto	-6 %	21 %	(268) pbs

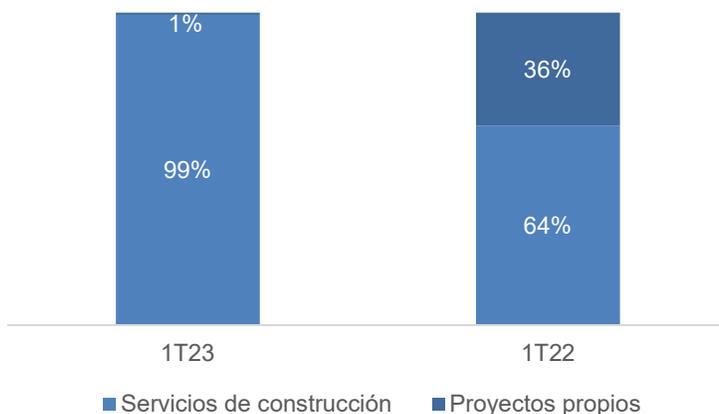
## Resultados de operación:

**Presencia Geográfica.** Al 31 de marzo de 2023, Homex tenía operaciones en 5 proyectos en operación.

**Volumen:** Durante el Primer Trimestre de 2023, el volumen total de viviendas entregadas fue de 150 unidades, un decremento de 32% comparado con 221 unidades durante el Primer Trimestre de 2022, el menor volumen deriva de un menor número de proyectos activos.

Durante el Primer Trimestre no hubo unidades de proyectos Propios. El total de unidades correspondieron a servicios de construcción. El volumen de vivienda de interés social, es decir viviendas de hasta un millón de pesos representó 42% del total de viviendas entregadas, mientras que el 37% correspondió al segmento de vivienda media y 21% vivienda residencial.

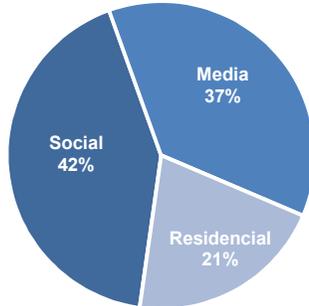
Volumen de Viviendas por Tipo de Proyecto



VOLUMEN					
	1T23	% del Total	1T22	% del Total	Variación 1T23 / 1T22
Servicios de construcción para el desarrollo de vivienda					
Social (de 0 a 350 UMA mensual)* hasta \$1.1 m	63	42 %	58	26 %	9 %
Media (de 350 a 750 UMA mensual)* hasta \$2.36	55	37 %	63	29 %	-13 %
Residencial (a partir de 750 UMA mensual) + \$2.36	31	21 %	20	9 %	55 %
Venta de viviendas por proyectos propios					
Social (de 0 a 350 UMA mensual)* hasta \$1.1 m	1	1 %	76	34 %	-99 %
Media (de 350 a 750 UMA mensual)* hasta \$2.36	-	-	-	-	N/A
Residencial (a partir de 750 UMA mensual)* + \$2.36	-	-	4	2 %	-100 %
<b>Total Volumen</b>	<b>150</b>	<b>100 %</b>	<b>221</b>	<b>100 %</b>	<b>-32 %</b>

\* Clasificación de viviendas de conformidad con la tipología establecida en el "Código de Edificación de Vivienda" 3ª. edición SEDATU.

Unidades Vendidas por Segmento 1T23



Porcentaje de participación considerando un volumen de 149 unidades

**El precio promedio por servicios de construcción:** Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2023 fue de \$1.6 millones, un aumento de 12% al compararlo con \$1.5 millones durante el Primer Trimestre de 2022.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN			
(Miles de pesos)	1T23	1T22	Variación 1T23 / 1T22
Social	878	829	6 %
Media	1,863	1,837	1 %
Residencial	3,053	2,418	26 %
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>1,643</b>	<b>1,471</b>	<b>12 %</b>

Precio promedio considerando un volumen de 149 unidades al 31 de marzo de 2023 y 141 al 31 de marzo de 2022.

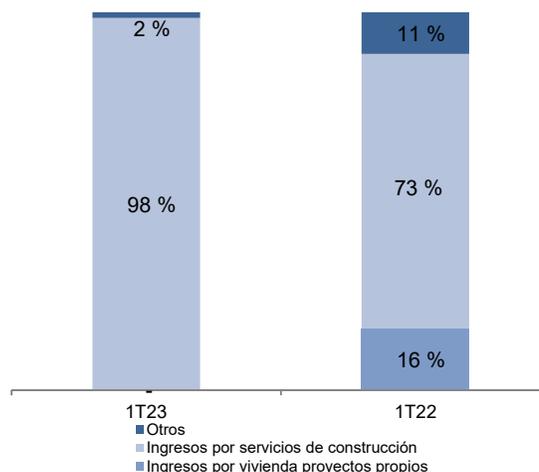
**Financiamiento Hipotecario.** Para el Primer Trimestre de 2023, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron Instituciones Financieras, la cual representó el 46% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de los proyectos de la Compañía, seguido por INFONAVIT que representó 27%.

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T23	% del Total	1T22	% del Total
INFONAVIT	41	27%	103	47 %
FOVISSSTE	4	3%	27	12 %
Instituciones financieras	69	46%	60	27 %
Otros	36	24%	31	14 %
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>	<b>221</b>	<b>100 %</b>

## Resultados Financieros:

**Total Ingresos:** Durante el Primer Trimestre del 2023, la Compañía registró un total de ingresos por \$248.6 millones, derivado, principalmente, de los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda en línea con el enfoque de la Compañía para desarrollar este tipo de proyectos dado que no requieren el uso de capital de Homex y los gastos administrativos y financieros asociados al proyecto son absorbidos por el mismo por lo que el flujo de efectivo es positivo y la tasa de retorno atractiva. Así mismo la Compañía registró \$3.8 millones en relación a ingresos de servicios de diseño de nuevos proyectos, los cuales iniciarán en los próximos trimestres.

### Ingresos por Tipo de Proyecto



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T23	% del Total	1T22	% del Total	Variación 1T23 / 1T22
Ingresos por vivienda proyectos propios	-	-	46,395	16 %	-100 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	244,817	98 %	207,436	73 %	18 %
Ingresos por diseño de proyectos	3,822	2 %	31,381	11 %	-88 %
<b>Total de ingresos</b>	<b>248,639</b>	<b>100 %</b>	<b>285,212</b>	<b>100 %</b>	<b>-13 %</b>

**Utilidad Bruta:** Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2023, se obtuvo una utilidad bruta de \$14.9 millones con un margen bruto de 6.0%, comparado con una utilidad bruta de \$42.4 millones y un margen bruto de 14.9% durante el Primer Trimestre del 2022.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO					
(Miles de pesos, %)	1T23	% del Total	1T22	% del Total	Variación 1T23 / 1T22
<b>Utilidad Bruta</b>					
Ingresos por vivienda proyectos propios	(111)	-1 %	10,184	24 %	-101 %
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	18,935	126 %	17,636	42 %	7 %
Otros	(3,842)	-26 %	14,552	34 %	-126 %
<b>TOTAL</b>	<b>14,982</b>	<b>100 %</b>	<b>42,372</b>	<b>100 %</b>	<b>-65 %</b>
<b>Margen Bruto</b>					
Ingresos por vivienda proyectos propios	NA	NA	22.0 %	147.8 %	NA
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	7.7 %	128.4 %	8.5 %	57.2 %	(8)
Otros	NA	NA	-15.6 %	-105.0 %	NA
<b>TOTAL</b>	<b>6.0 %</b>	<b>NA</b>	<b>14.9 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>(88)</b>

**Utilidad (pérdida) de Operación:** Durante el Primer Trimestre de 2023, la Compañía generó una pérdida neta operativa de \$12.4 millones, comparado con una utilidad operativa de \$62.4 millones durante el Primer Trimestre de 2022. El resultado del 1T22 deriva principalmente del registro de una utilidad por venta de terrenos.

**UAFIDA:** Durante el Primer Trimestre de 2023 la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$2.9 millones, comparado con una UAFIDA de \$65.2 millones reportada en el mismo periodo de 2022.

UAFIDA		
(Miles de pesos)	1T23	1T22
Utilidad neta	(15,473)	58,426
Depreciación	7,024	6,201
Resultado integral de financiamiento	3,137	3,759
Impuestos, recargos y actualizaciones	2,561	(3,393)
Interés minoritario	(119)	256
<b>UAFIDA</b>	<b>(2,870)</b>	<b>65,249</b>

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Primer Trimestre de 2023, el costo integral de financiamiento fue \$3.1 millones de pesos comparado con \$3.7 millones de pesos durante el mismo periodo del año anterior.

**Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada:** Durante el Primer Trimestre de 2023, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$15.6 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$58.7 millones durante el Primer Trimestre de 2022.

## Estructura Financiera:

### Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 181 días al 31 de marzo de 2023 principalmente por los días de inventario el cual incluye inventario de largo plazo. Sin considerar el inventario de largo plazo los días de inventario totalizan 70 días y el total de ciclo de capital de trabajo 37 días.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario	486,785	214	478,298	204
Cuentas por cobrar	96,758	38	99,822	37
Cuentas por pagar	161,963	71	150,873	64
<b>Total del ciclo de capital de trabajo</b>	<b>745,506</b>	<b>181</b>	<b>728,993</b>	<b>177</b>

**Deuda:** La deuda bancaria de la Compañía al 31 de marzo de 2023, ascendió a \$138.5 millones, comparado con \$143.1 millones al 31 de diciembre de 2022.

(miles de pesos)	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Deuda Total	138,503	143,127
Deuda Neta	113,863	104,006
Deuda Neta a UAFIDA (veces)	-39.6x	22.9x

**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 vivienda media y residencial 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 SAB DE CV**  
**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Miles de pesos)

	mar'23	dic'22	% Cambio
<b>ACTIVOS</b>			
Activos circulantes			
Equivalentes de efectivo	\$ 24,640	39,121	-37 %
Cuentas por cobrar	96,758	99,822	-3 %
Terrenos y obra en proceso	158,498	149,053	6 %
Pagos anticipados	198,909	200,951	-1 %
Otros activos circulantes	107,452	108,651	-1 %
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>586,257</b>	<b>597,598</b>	<b>-2 %</b>
Inventario para futuros desarrollos	328,287	329,245	-0 %
Maquinaria y equipo, neto	207,919	214,769	-3 %
Otros activos no circulantes	15,568	14,767	5 %
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 1,138,031</b>	<b>\$ 1,156,379</b>	<b>-2 %</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos circulantes			
Deuda a corto plazo	\$ 131,503	136,127	-3 %
Cuentas por pagar	161,963	150,873	7 %
Anticipo de clientes para futuras ventas	343,216	353,718	-3 %
Provisiones de impuestos por pagar	261,853	260,760	0 %
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>898,535</b>	<b>901,478</b>	<b>-0 %</b>
Deuda de largo plazo	7,000	7,000	-
Cuentas por pagar	147,925	147,862	0 %
Obligaciones laborales	3,229	3,105	4 %
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,056,689</b>	<b>1,059,445</b>	<b>-0 %</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	7,180,489	7,180,489	-
Prima en venta de acciones	2,089,120	2,089,120	-
Acciones en tesorería	(11,519)	(11,519)	-
Reserva legal	85,088	85,088	-
Pérdidas acumuladas	(9,257,672)	(9,242,199)	0 %
Otras cuentas de capital	473	473	-
Capital contable participación controladora	85,979	101,452	-15 %
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(4,637)	(4,518)	3 %
<b>Total capital contable</b>	<b>81,342</b>	<b>96,934</b>	<b>-16 %</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 1,138,031</b>	<b>\$ 1,156,379</b>	<b>-2 %</b>

Los Estados Financieros Consolidados, no auditados, 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).

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
POR EL PERÍODO TERMINADO A MARZO DE 2023 Y 2022**

(Miles de pesos)

	<b>1T23</b>	<b>%</b>	<b>1T22</b>	<b>%</b>	<b>% Cambio</b>
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	\$ 244,817	98%	\$ 207,436	73%	18%
Ingresos por diseño de proyectos y otros	3,822	2%	31,381	11%	-88%
Ingresos por vivienda	-	0%	46,395	16%	-100%
<b>Total de ingresos</b>	<b>248,639</b>	<b>100%</b>	<b>285,212</b>	<b>100%</b>	<b>-13%</b>
Gastos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	225,882	91%	189,800	67%	19%
Costo otros ingresos	7,664	3%	16,829	6%	-54%
Costo de viviendas vendidas	111	0%	36,211	13%	-100%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>14,982</b>	<b>6.0%</b>	<b>42,372</b>	<b>14.9%</b>	<b>-65%</b>
<b>Gastos de operación</b>					
Gastos de promoción y ventas	2,923	1%	5,871	2%	-50%
Gastos administrativos	19,254	8%	26,274	9%	-27%
Mantenimiento de los fraccionamientos	704	0%	2,341	1%	-70%
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>22,881</b>	<b>9%</b>	<b>34,486</b>	<b>12%</b>	<b>-34%</b>
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	4,556	2%	(54,555)	-19%	-108%
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>(12,455)</b>	<b>-5%</b>	<b>62,441</b>	<b>22%</b>	<b>-120%</b>
<b>Resultado integral de financiamiento</b>					
Gastos por intereses y comisiones	6,146	2%	5,115	2%	20%
Ingresos por intereses	(2,950)	-1%	(1,312)	0%	125%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(59)	0%	(44)	0%	34%
<b>Total de resultado integral de financiamiento</b>	<b>3,137</b>	<b>1%</b>	<b>3,759</b>	<b>1%</b>	<b>-17%</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(15,592)</b>	<b>-6%</b>	<b>58,682</b>	<b>21%</b>	<b>-127%</b>
Impuestos a la utilidad	-	0%	-	0%	N/A
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>(15,592)</b>	<b>-6%</b>	<b>58,682</b>	<b>21%</b>	<b>-127%</b>
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	(15,473)	-6%	58,426	20%	-126%
Utilidad (pérdida) neta participación no controladora	(119)	0%	256	0%	-146%
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ (15,592)</b>	<b>-6%</b>	<b>\$ 58,682</b>	<b>21%</b>	<b>-127%</b>