

**RESULTADOS FINANCIEROS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE
2017**



HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2017

Culiacán, Sinaloa, a 28 de julio 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 segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2017¹.

Eventos Relevantes:

- El día 4 de abril de 2017, la Compañía anunció el nombramiento de José Alberto Baños López como nuevo Director General de Homex.
- Durante el trimestre, se realizó un análisis detallado de los proyectos, activos y pasivos de Homex para determinar una nueva estrategia operativa y financiera. Como resultado, los proyectos de la Compañía se agruparon con base en la rentabilidad esperada y derivado de ese análisis fueron agrupados en “TIERS”, lo cual determina la prioridad de inicio y reactivación de los proyectos. Asimismo, se ha establecido un nuevo modelo de construcción y supervisión de proyectos alineados a la reorganización de la estrategia de ventas y cobranza.
- La nueva estrategia operativa y financiera de la Compañía está alineada a la implementación y creación de un Nuevo Homex enfocado en mejorar la rentabilidad y posición financiera de Homex dentro de un óptimo gobierno corporativo.
- Durante el segundo trimestre del ejercicio social 2017, la Compañía recibió una notificación de un fondo de inversión privado, respecto a la adquisición, mediante cesión, de la totalidad de los créditos que Homex adeudaba a Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, los cuales ascienden a aproximadamente \$905.6 millones de pesos.
- Durante el segundo trimestre del ejercicio social 2017, la Compañía enfrentó restricciones de liquidez lo cual afectó la capacidad de construcción reflejándose en los resultados operativos del periodo. A través de la ejecución de la nueva estrategia operativa y financiera la Compañía espera mejorar sus resultados operativos durante la segunda mitad del año en curso.

¹ 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

Principales Resultados

Total Ingresos: Durante el Segundo Trimestre del ejercicio social 2017, la Compañía registró ingresos por \$37 millones, derivado, principalmente, de la escrituración de 68 viviendas, de las cuales 90% pertenecen al segmento de interés social, con un precio promedio de \$396 mil pesos, y 10% al segmento de vivienda media, con un precio promedio de \$1,497 mil de pesos. Los ingresos del Segundo Trimestre de 2017, significan un decremento de 87.2% al compararse con \$287 millones durante el Segundo Trimestre de 2016.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2017, la Compañía registró ingresos por \$173 millones derivado principalmente de la escrituración de 275 unidades, comparado con \$435 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Utilidad Bruta: Para los tres meses comprendidos entre el 1 de abril del 2017 al 30 de junio de 2017, se obtuvo una utilidad bruta de \$8.4 millones con un margen bruto de 22.9%, comparado con una utilidad bruta de \$68 millones y un margen bruto de 23.7% durante el Segundo Trimestre del ejercicio social 2016.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2017, la Compañía registró una utilidad bruta de \$37 millones con un margen bruto de 21.5% comparado con una utilidad bruta de \$96 millones y un margen bruto de 22.1% acumulado al 30 de junio de 2016.

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Segundo Trimestre de 2017, la Compañía generó una utilidad operativa de \$68 millones comparado con utilidad operativa de \$880 millones durante el periodo concluido el 30 de junio de 2016. El resultado positivo de ambos periodos deriva principalmente del reconocimiento de otros ingresos que no significaron una entrada de efectivo. Para el periodo del segundo trimestre del ejercicio social 2017, los otros ingresos resultaron del registro de la quita sobre los intereses relacionados a los créditos previamente otorgados a la Compañía por Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple y Grupo Financiero Santander México, como resultado de la cesión de la totalidad de dichos créditos en favor de un fondo de inversión privado y de la quita sobre intereses pactada con dicho fondo de inversión privada.

Asimismo, durante el segundo trimestre del ejercicio social 2017, se incurrió en gastos de operación y mantenimiento por \$18 millones en proyectos de vivienda donde la infraestructura definitiva aún no es finalizada y, por ende, Homex cubre los gastos para dotar de dichos servicios de infraestructura como agua, electricidad y desazolve de drenajes, entre otros, a dichos proyectos. La Compañía ha realizado trabajos de infraestructura pendiente utilizando una línea de crédito por hasta \$350 millones de pesos otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para terminación de infraestructura, así como por la utilización de recursos propios, por lo que dicho gasto de operación y mantenimiento ha disminuido y continuará disminuyendo gradualmente.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2017, la Compañía registró una pérdida operativa de \$129 millones principalmente como resultado del aún bajo nivel de operaciones de la Compañía. Para los seis meses acumulado al 30 de junio de 2016, se registró una utilidad operativa de \$672 millones principalmente como resultado del registro de una quita sobre el saldo principal insoluto en relación a un contrato de crédito con un acreedor.

Costo Integral de Financiamiento: Para el Segundo Trimestre de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$251 millones de pesos. Durante el Segundo Trimestre del ejercicio social 2016, el costo integral de financiamiento fue de \$117 millones; el incremento trimestre a trimestre obedece al incremento en la tasa TIIE de 4.4325% al 30 de junio de 2016 a 7.4300% al 29 de junio de 2017, así como a una mayor ministración de créditos puente.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$403 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses devengados durante el periodo por \$402 millones, comparado con \$239 millones durante el mismo periodo del año anterior.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Segundo Trimestre de 2017 la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$194 millones comparado con una utilidad neta Consolidada de \$590 millones durante el Segundo Trimestre de 2016.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2017 la Compañía registró una Pérdida Neta Consolidada de \$546 millones comparado con una utilidad neta de \$258 millones durante el mismo periodo del año anterior, lo cual es resultado principalmente del registro de otros ingresos como resultado de la quita mencionada anteriormente en la explicación de la utilidad de operación.

Deuda Bancaria y Estructura Financiera: La deuda bancaria al 30 de junio de 2017 ascendió a \$5,674 millones. Esta cifra refleja los efectos del Plan de Reestructura (aprobado durante el proceso de concurso mercantil del cual la Compañía salió exitosamente en octubre del 2015), 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 2.4 años, con un costo promedio ponderado de 9.9%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 47% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

La Compañía está en proceso de definir una nueva estrategia operativa y financiera tendiente a reducir significativamente su nivel de endeudamiento, así como reclasificar deuda de corto a largo plazo, lo cual se espera implementar durante el tercer trimestre del ejercicio 2017 y respecto a lo cual se informará en su oportunidad al público inversionista, según corresponda

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 30 DE JUNIO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Miles de pesos)	Jun-17	Dic-16	% Cambio
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE			
Equivalentes de efectivo	\$4,235	\$16,720	-75%
Cuentas por cobrar	\$58,226	\$59,483	-2%
Terrenos y obra en proceso	\$1,009,314	\$997,367	1%
Pagos Anticipados	\$100,613	\$103,943	-3%
Otros activos circulantes	\$219,583	\$241,580	-9%
Activos disponibles para venta	\$3,100	\$3,100	0%
Total del activo circulante	\$1,395,071	\$1,422,193	-2%
Efectivo Restringido	\$34,789	\$31,000	12%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,827,075	\$4,811,542	0%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$142,625	\$153,570	-7%
Otros activos no circulantes	\$22,855	\$48,910	-53%
TOTAL ACTIVOS	\$6,422,415	\$6,467,215	-1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$3,030,151	\$3,103,854	-2%
Deuda Convertible en acciones	\$139,925	\$104,803	34%
Cuentas por pagar	\$4,025,972	\$3,935,953	2%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$188,970	\$185,535	2%
Provisión e Impuestos por pagar	\$3,433,559	\$3,271,564	5%
Total del pasivo circulante	\$10,818,577	\$10,601,709	2%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$2,644,021	\$2,427,734	9%
Obligaciones laborales	\$2,287	\$2,063	11%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,274,450	\$1,261,046	1%
TOTAL DEL PASIVO	\$14,739,335	\$14,292,552	3%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	1,359,147	1,305,080	4%
Obligaciones convertibles	1,242,974	1,242,974	0%
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255	0%
Acciones en tesorería	(11,519)	-11,519	0%
Pérdidas acumuladas	(13,632,119)	-13,084,805	4%
Otras cuentas de capital	19,742	19,742	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	\$(8,188,520)	\$(7,695,273)	6%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(128,400)	\$(130,064)	-1%
TOTAL (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	(8,316,920)	\$(7,825,337)	6%
TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	\$6,422,415	\$6,467,215	-1%

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

(Miles de pesos)	2T17		2T16	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$34,662	94.4%	\$285,601	99.5%	-87.9%
Ingresos de block y concreto	\$362	1.0%	\$666	0.2%	-45.7%
Otros ingresos	\$1,685	4.6%	\$700	0.2%	140.7%
TOTAL INGRESOS	\$36,709	100.0%	\$286,967	100.0%	-87.2%
Costo de viviendas vendidas	\$25,604	69.7%	\$216,226	75.3%	-88.2%
Costo block y concreto	\$211	0.6%	\$2,840	1.0%	-92.6%
Costo otros ingresos	\$2,472	6.7%	-	0.0%	N/A
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$8,423	22.9%	\$67,901	23.7%	-87.6%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$4,430	12.1%	\$28,318	9.9%	-84.4%
Gastos Administrativos	\$81,280	221.4%	\$123,823	43.1%	-34.4%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$17,690	48.2%	\$32,148	11.2%	-45.0%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$103,400	281.7%	\$184,289	64.2%	-43.9%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(162,932)	-443.9%	\$(996,415)	-347.2%	-83.6%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$67,955	185.1%	\$880,027	306.7%	-92.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$252,424	687.6%	\$119,296	41.6%	111.6%
Ingresos por intereses	\$(167)	-0.5%	\$(2,404)	-0.8%	-93.1%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(1,175)	-3.2%	\$(17)	0.0%	6928.8%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$251,082	684.0%	\$116,875	40.7%	114.8%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$(183,127)	-498.9%	\$763,152	265.9%	-124.0%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$11,302	30.8%	\$172,974	60.3%	-93.5%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(194,429)	-529.7%	\$590,179	205.7%	-132.9%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(196,092)	-534.2%	\$584,313	203.6%	-133.6%
Pérdida neta participación no controladora	\$1,663	4.5%	\$5,866	2.0%	-71.7%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(194,429)	-529.7%	\$590,179	205.7%	-132.9%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
ACUMULADO AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016**

(Miles de pesos)	ACUM17		ACUM16	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$165,289	95.5%	\$431,606	99.3%	-61.7%
Ingresos de block y concreto	\$699	0.4%	\$1,230	0.3%	-43.2%
Otros ingresos	\$7,066	4.1%	\$1,769	0.4%	299.4%
TOTAL INGRESOS	\$173,054	100.0%	\$434,605	100.0%	-60.2%
Costo de viviendas vendidas	\$132,287	76.4%	\$332,586	76.5%	-60.2%
Costo block y concreto	\$483	0.3%	\$6,015	1.4%	-92.0%
Costo otros ingresos	\$3,086	1.8%	-	0.0%	N/A
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$37,198	21.5%	\$96,004	22.1%	-61.3%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$17,007	9.8%	\$44,054	10.1%	-61.4%
Gastos Administrativos	\$142,754	82.5%	\$201,006	46.3%	-29.0%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$47,947	27.7%	\$60,037	13.8%	-20.1%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$207,708	120.0%	\$305,097	70.2%	-31.9%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(41,536)	-24.0%	\$297,416	68.4%	-114.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$(128,974)	-74.5%	\$671,909	154.6%	-119.2%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$402,461	232.6%	\$244,861	56.3%	64.4%
Ingresos por intereses	\$(678)	-0.4%	\$(2,641)	-0.6%	-74.3%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$1,487	0.9%	\$(2,987)	-0.7%	-149.8%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$403,270	233.0%	\$239,233	55.0%	68.6%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$(532,244)	-307.6%	\$432,677	99.6%	-223.0%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$13,404	7.7%	\$175,039	40.3%	-92.3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(545,648)	-315.3%	\$257,638	59.3%	-311.8%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(547,311)	-316.3%	\$252,217	58.0%	-317.0%
Pérdida neta participación no controladora	\$1,663	1.0%	\$5,421	1.2%	-69.3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(545,648)	-315.3%	\$257,638	59.3%	-311.8%

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).