



HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2017

Culiacán, Sinaloa, a 27 de Octubre 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 durante el tercer trimestre al 30 de septiembre de 2017¹.

Eventos Relevantes:

1. El 29 de septiembre, la Asamblea General de Accionistas de Homex aprobó el Plan de Capitalización de la Compañía, conforme al cual Homex recibirá una inyección de capital de \$819 millones de pesos y reestructurará \$3,656 millones de pesos en pasivos a través de la implementación del Plan de Capitalización.

Para llevar a cabo dicha capitalización, la Compañía realizará con, con efectos al 29 de septiembre, la emisión de aproximadamente 4,305 millones de nuevas acciones ordinarias, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor.

En la reestructuración de pasivos, la Compañía obtuvo el apoyo de importantes instituciones financieras.

Asimismo, la Compañía recibió el apoyo de inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, quienes inyectaron recursos nuevos los cuales se utilizarán para la ejecución del nuevo Plan de Negocios de la Compañía, por lo que no tiene implicación alguna para Homex.

Durante el Cuarto Trimestre, la Compañía utilizará los recursos recibidos para acelerar la reactivación de sus proyectos y llegar a la meta de 1,800 viviendas para 2017. La Compañía seguirá enfocada en la reactivación y mejora de márgenes y eficiencia general de Homex.

2. La Compañía aclara que el comunicado emitido por la U.S. Securities and Exchange Commission o SEC, por sus siglas en inglés) se refiere a una demanda en contra de EX funcionarios de la Compañía.

Como se informó en su oportunidad, el 6 de marzo de 2017, la Corte de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo entre Homex y la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos sobre la investigación relativa a reportes financieros, control interno y registros contables sobre el reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013.

La Compañía reitera su compromiso con sus accionistas, clientes, proveedores, financiadores y todos sus grupos de interés, de construir una Compañía con cimientos sólidos, apegada al cumplimiento de las mejores prácticas corporativas y en pleno apego a la ley, para ser una Compañía rentable, transparente y competitiva y tener la posibilidad de servir a miles de

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

familias mexicanas para brindarles un hogar de calidad, al mismo tiempo que generamos valor para todos nuestros grupos de interés. Asimismo, la Compañía continuará colaborando con la Comisión y proporcionará cualquier información solicitada por la autoridad sobre terceros.

Principales Resultados

Total Ingresos: Durante el tercer trimestre de 2017, la Compañía registró ingresos por \$98 millones, derivado principalmente de la escrituración de 176 viviendas, con un precio promedio de \$500 mil pesos. Los ingresos del tercer trimestre de 2017, significan un decremento de 61% al compararse con \$254 millones durante el tercer trimestre de 2016.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2017, la Compañía registró ingresos por \$271 millones derivado principalmente de la escrituración de 451 unidades, comparado con \$689 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Utilidad Bruta: Para los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2017, se obtuvo una utilidad bruta de \$8.5 millones con un margen bruto de 9%, lo cual se compara con una utilidad bruta de \$50.7 millones y un margen bruto de 20% durante el tercer trimestre de 2016. El deterioro en el margen trimestre a trimestre es resultado del registro de costo de ventas histórico donde la Compañía, en la reactivación de sus proyectos, incurrió en costos por reprocesos, lo cual afecta el margen de las viviendas vendidas.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2017, la Compañía registró una utilidad bruta de \$57 millones con un margen bruto de 21%, comparado con una utilidad bruta de \$147 millones y un margen bruto de 21% acumulado al 30 de septiembre de 2016.

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el tercer trimestre de 2017, la Compañía generó una utilidad operativa de \$224 millones, comparado con pérdida operativa de \$457 millones durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016. El resultado positivo del reciente periodo deriva principalmente del registro de otros ingresos por \$671 millones, el cual es resultado del registro de una quita sobre dos créditos que fueron capitalizados como resultado de la implementación del Plan de Capitalización. Asimismo, durante el tercer trimestre de 2017, los gastos de operación y mantenimiento 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, se redujeron 40%, esto es de \$35 millones durante el tercer trimestre de 2016 a \$21 millones durante el tercer trimestre de 2017. 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.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2017, la Compañía registró una utilidad operativa de \$95 millones. Para los nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2016, se registró una utilidad operativa de \$215 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 tercer trimestre de 2017, el costo integral de financiamiento fue negativo en \$223 millones de pesos, derivado principalmente de la cancelación de intereses que se tenían registrados en relación a los créditos que fueron capitalizados como resultado

de la implementación del Plan de Capitalización. Durante el tercer trimestre de 2016, el costo integral de financiamiento fue de \$168 millones.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$181 millones de pesos, comparado con \$407 millones durante el mismo periodo del año anterior.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el tercer trimestre de 2017, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$347 millones, comparada con una Pérdida Neta Consolidada de \$613 millones durante el tercer trimestre de 2016. El resultado positivo del reciente periodo obedece principalmente al registro de una quita sobre dos créditos que fueron capitalizados como resultado de la implementación del Plan de Capitalización.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2017, la Compañía registró una Pérdida Neta Consolidada de \$198 millones, comparado con una pérdida neta de \$355 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Deuda y Estructura Financiera: La deuda al 30 de septiembre de 2017 ascendió a \$2,762 millones, comparada con \$5,674 millones al 30 de junio de 2017. Esta cifra refleja la exitosa implementación del Plan de Capitalización llevada a cabo el 29 de septiembre de 2017, el Plan de Reestructura de 2015 y la deuda garantizada no capitalizada. Durante los próximos meses, la Compañía continuará con la implementación del Plan de Capitalización por lo que la deuda bancaria podrá disminuir hasta en \$1,000 millones adicionales.

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 1.4 años, con un costo promedio ponderado de 9.0%. 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de pesos)	Sep-17'	Dic-16	% Cambio
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE			
Equivalentes de efectivo	\$7,137	\$16,720	-57%
Cuentas por cobrar	\$43,862	\$59,483	-26%
Terrenos y obra en proceso	\$942,110	\$997,367	-6%
Pagos Anticipados	\$139,980	\$103,943	35%
Otros activos circulantes	\$609,390	\$241,580	152%
Activos disponibles para venta	\$3,100	\$3,100	0%
Total del activo circulante	\$1,745,578	\$1,422,193	23%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,754,848	\$4,811,542	-1%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$139,857	\$153,570	-9%
Otros activos no circulantes	\$19,605	\$48,910	-60%
TOTAL ACTIVOS	\$6,659,889	\$6,436,215	3%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$2,169,626	\$3,103,854	-30%
Deuda Convertible en acciones	-	\$104,803	-100%
Cuentas por pagar	\$3,227,705	\$3,904,953	-17%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$153,369	\$185,535	-17%
Provisión e Impuestos por pagar	\$3,538,161	\$3,271,564	8%
Total del pasivo circulante	\$9,088,861	\$10,570,709	-14%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$592,193	\$2,427,734	-76%
Obligaciones laborales	\$2,398	\$2,063	16%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,373,852	\$1,261,046	9%
TOTAL DEL PASIVO	\$11,057,304	\$14,261,552	-22%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	6,174,163	1,305,080	373%
Obligaciones convertibles	-	1,242,974	-100%
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255	0%
Acciones en tesorería	(11,519)	-11,519	0%
Pérdidas acumuladas	(13,291,553)	-13,084,805	2%
Otras cuentas de capital	19,742	19,742	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	\$(4,275,913)	\$(7,695,273)	-44%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(121,503)	\$(130,064)	-7%
TOTAL (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	(4,397,416)	\$(7,825,337)	-44%
TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	\$6,659,888	\$6,436,215	3%

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

(Miles de pesos)	ACUM17		ACUM16	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$251,916	92.9%	\$685,171	99.4%	-63.2%
Ingresos de block y concreto	\$999	0.4%	\$1,588	0.2%	-37.1%
Ingreso por Infraestructura	-	0.0%	-	0.0%	N/A
Ingreso por construcción	\$8,774	3.2%	-	0.0%	N/A
Otros ingresos	\$9,435	3.5%	\$2,233	0.3%	322.5%
TOTAL INGRESOS	\$271,124	100.0%	\$688,992	100.0%	-60.6%
Costo de viviendas vendidas	\$201,075	74.2%	\$494,049	71.7%	-59.3%
Costo block y concreto	\$707	0.3%	\$8,604	1.2%	-91.8%
Costo por construcción	\$7,963	2.9%	-	0.0%	N/A
Costo otros ingresos	\$4,616	1.7%	\$39,602	5.7%	-88.3%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$56,764	20.9%	\$146,737	21.3%	-61.3%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$24,231	8.9%	\$68,511	9.9%	-64.6%
Gastos Administrativos	\$267,349	98.6%	\$312,478	45.4%	-14.4%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$68,850	25.4%	\$94,713	13.7%	-27.3%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$360,430	132.9%	\$475,702	69.0%	-24.2%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$272,329	100.4%	\$634,570	92.1%	-57.1%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	\$(671,283)	-247.6%	\$(1,178,418)	-171.0%	-43.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$95,287	35.1%	\$214,883	31.2%	-55.7%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$182,290	67.2%	\$410,747	59.6%	-55.6%
Ingresos por intereses	\$(3,300)	-1.2%	\$(572)	-0.1%	477.1%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$1,677	0.6%	\$(3,084)	-0.4%	-154.4%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$180,667	66.6%	\$407,091	59.1%	-55.6%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$(85,380)	-31.5%	\$(192,208)	-27.9%	-55.6%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$112,806	41.6%	\$163,066	23.7%	-30.8%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(198,186)	-73.1%	\$(355,274)	-51.6%	-44.2%
Utilidad por liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	-	0.0%	-	0.0%	N/A
	\$(198,186)	-73.1%	\$(355,274)	-51.6%	-44.2%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(206,749)	-76.3%	\$(363,415)	-52.7%	-43.1%
Pérdida neta participación no controladora	\$8,563	3.2%	\$8,141	1.2%	5.2%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(198,186)	-73.1%	\$(355,274)	-51.6%	-44.2%

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

(Miles de pesos)	3T17		3T16	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$86,627	88.3%	\$253,565	99.7%	-65.8%
Ingresos de block y concreto	\$300	0.3%	\$358	0.1%	-16.1%
Ingresos por construcción	\$8,774	8.9%	-	0.0%	N/A
Ingreso por Infraestructura	-	0.0%	-	0.0%	N/A
Otros ingresos	\$2,369	2.4%	\$465	0.2%	409.9%
TOTAL INGRESOS	\$98,071	100.0%	\$254,387	100.0%	-61.4%
Costo de viviendas vendidas	\$79,826	81.4%	\$161,463	63.5%	-50.6%
Costo block y concreto	\$224	0.2%	\$2,589	1.0%	-91.3%
Costo por construcción	\$7,963	8.1%	-	0.0%	N/A
Costo otros ingresos	\$1,530	1.6%	\$39,602	15.6%	-96.1%
Costo relacionado a inversión infraestructura pasada	-	0.0%	-	0.0%	N/A
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$8,528	8.7%	\$50,733	19.9%	-83.2%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$7,224	7.4%	\$24,457	9.6%	-70.5%
Gastos Administrativos	\$124,595	127.0%	\$111,472	43.8%	11.8%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$20,903	21.3%	\$34,676	13.6%	-39.7%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$152,722	155.7%	\$170,605	67.1%	-10.5%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$302,827	308.8%	\$337,154	132.5%	-10.2%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	\$(671,283)	-684.5%	-	0.0%	N/A
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$224,262	228.7%	\$(457,026)	-179.7%	-149.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$(220,171)	-224.5%	\$165,886	65.2%	-232.7%
Ingresos por intereses	\$(2,622)	-2.7%	\$2,069	0.8%	-226.7%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$190	0.2%	\$(97)	0.0%	-295.6%
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	-	0.0%	-	0.0%	N/A
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$(222,603)	-227.0%	\$167,858	66.0%	-232.6%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$446,864	455.7%	\$(624,884)	-245.6%	-171.5%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$99,402	101.4%	\$(11,972)	-4.7%	-930.3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$347,462	354.3%	\$(612,912)	-240.9%	-156.7%
Utilidad por liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	-	0.0%	-	0.0%	N/A
	347,462	354.3%	(612,912)	-240.9%	-156.7%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$340,565	347.3%	\$(615,633)	-242.0%	-155.3%
Pérdida neta participación no controladora	\$6,897	7.0%	\$2,721	1.1%	153.5%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$347,462	354.3%	\$(612,912)	-240.9%	-156.7%

--	--	--	--	--

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).