





## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2017 Y POR EL PERIODO DE DOCE MESES ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Culiacán, Sinaloa, a 27 de febrero 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, para el Cuarto Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017<sup>1</sup>.

### Eventos Relevantes:

- 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.
- Durante el ejercicio 2017, la Compañía redujo su deuda en aproximadamente \$2,885 millones, principalmente derivado de la implementación del Plan de Capitalización aprobado por la Asamblea General de Accionistas el 29 de septiembre de 2017, donde conforme al cual la Compañía recibió, adicionalmente a la capitalización de dicho pasivo, una inyección de capital por \$818 millones.
- Durante el último trimestre de 2017, la Compañía logró acelerar el proceso de reactivación de sus proyectos así como el ritmo de inversión y ventas lo cual da a Homex una base sólida para cumplir sus metas y objetivos del año 2018. El objetivo de Homex es ser una compañía rentable, que da valor a todos sus accionistas y grupos de interés al tiempo que es una Compañía transparente, apegada al gobierno corporativo y leyes aplicables bajo una política de “cero tolerancia” y clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cumplimiento.

### Principales Resultados

**Total Ingresos:** Durante el Cuarto Trimestre de 2017, la Compañía registró ingresos por \$151.5 millones. Los ingresos del Cuarto Trimestre de 2017, significan un decremento de 14.6% al compararse con \$177.4 millones durante el Cuarto Trimestre de 2016.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró ingresos por \$422.6 millones comparado con \$866.4 millones durante el mismo periodo del año anterior.

**Volumen:** Durante el cuarto trimestre de 2017, el volumen total de viviendas fue de 345 viviendas, un incremento de 9% comparado con 317 viviendas durante el cuarto trimestre de 2016. Para el año completo 2017 el total de viviendas fue de 796 viviendas comparado con 1,484 viviendas durante el 2016.

---

<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

VOLUMEN										
	4T17	% del Total	4T16	% del Total	Variación 4T17 /4T16	2017	% del Total	2016	% del Total	Variación 2017 /2016
Venta de viviendas	244	71%	317	100%	-23%	625	79%	1,484	100%	-58%
Paquete de viviendas	91	26%	0	0%	-	91	11%	0	0%	-
Servicios de Construcción	10	3%	0	0%	-	69	9%	0	0%	-
Recuperación de casas	0	0%	0	0%	0%	11	1%	0	0%	100%
<b>Total Volumen</b>	<b>345</b>	<b>100%</b>	<b>317</b>	<b>100%</b>	<b>9%</b>	<b>796</b>	<b>100%</b>	<b>1,484</b>	<b>100%</b>	<b>-46%</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: Viviendas de viviendas que se recuperaron mediante un proceso judicial

**Utilidad Bruta:** Para los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2017, se obtuvo una utilidad bruta de \$43.8 millones con un margen bruto de 29%, en comparación con una utilidad bruta de \$17.6 millones y un margen bruto de 10% durante el Cuarto Trimestre de 2016. La mejora en el margen trimestre a trimestre refleja la eficiencia en construcción que ha logrado la Compañía, en adición a que también ha logrado resolver reprocesos en los que incurrió en trimestres pasados.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró una utilidad bruta de \$100.5 millones con un margen bruto de 24% comparado con una utilidad bruta de \$164.4 millones y un margen bruto de 19% acumulado al 31 de diciembre de 2016.

**(Pérdida) Utilidad de Operación:** Durante el Cuarto Trimestre de 2017, la Compañía generó una utilidad operativa de \$298.0 millones comparado con una utilidad operativa de \$5,209.8 millones durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016. El resultado del periodo 2016 deriva principalmente del registro de otros ingresos por \$5,325 millones en relación a provisiones contables mismas que no significan una entrada de efectivo, tales como cancelación de estimaciones para contingencias diversas no utilizadas, registro de quitas sobre saldos de principal insolutos con acreedores en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos, cancelación de IVA, neto, no recuperable, entre otras.

Durante el Cuarto trimestre de 2017, 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 72%, esto es de \$27.3 millones durante el Cuarto Trimestre de 2016 a \$7.7 millones durante el Cuarto 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 doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró una utilidad operativa de \$393.3 millones. Para los doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, se registró una utilidad operativa de \$5,425 millones principalmente como resultado del registro de otros ingresos como se explicó anteriormente.

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Cuarto Trimestre de 2017, el costo integral de financiamiento fue \$48.7 millones de pesos, comparado con \$174.4 millones durante el Cuarto Trimestre de 2016. La reducción en el costo integral de financiamiento refleja la implementación del Plan de Capitalización de la Compañía aprobado por la Asamblea de Accionistas del 29 de septiembre de 2017.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$229.4 millones de pesos, comparado con \$581.5 millones durante el mismo periodo del año anterior.

**(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada:** Durante el Cuarto Trimestre de 2017 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$151.3 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$9.6 millones durante el Cuarto Trimestre de 2016.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017 la Compañía registró una Pérdida Neta Consolidada de \$46.9 millones comparado con una pérdida neta de \$364.9 millones durante el mismo periodo del año anterior.

**Deuda y Estructura Financiera:** La deuda al 31 de diciembre de 2017 ascendió a \$2,646.8 millones comparada con \$5,531.6 millones al 31 de diciembre de 2016. Esta cifra refleja la exitosa implementación del Plan de Capitalización llevado a cabo el 29 de septiembre de 2017, Plan de Reestructura de 2015, y 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 seguir disminuyendo.

La deuda de la Compañía está relacionada con los desarrollos de vivienda de Homex así como la deuda garantizada que no fue capitalizada de acuerdo al Plan de Reestructura de la Compañía aprobado con motivo de la salida de su proceso de Concurso Mercantil durante el tercer trimestre de 2015. El perfil de vencimiento promedio de la deuda de la Compañía es de aproximadamente 1.2 años, con un costo promedio ponderado de 8.8%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 17% del total de deuda de la Compañía. 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 DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**( No Auditado)**

(Miles de pesos)	Dic-17'	Dic-16	% Cambio
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			
Equivalentes de efectivo	\$39,954	\$16,720	139%
Cuentas por cobrar	\$82,168	\$59,483	38%
Terrenos y obra en proceso	\$976,686	\$997,367	-2%
Pagos Anticipados	\$128,992	\$103,943	24%
Otros activos circulantes	\$147,478	\$241,580	-39%
Activos disponibles para venta	\$2,019	\$3,100	-35%
Total del activo circulante	<b>\$1,377,297</b>	<b>\$1,422,193</b>	-3%
Efectivo Restringido	-	\$31,000	-100%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,811,583	\$4,811,542	0%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$140,468	\$153,570	-9%
Otros activos no circulantes	\$12,930	\$48,910	-74%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$6,342,278</b>	<b>\$6,467,215</b>	-2%
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$2,210,097	\$3,103,854	-29%
Deuda Convertible en acciones	-	\$104,803	-100%
Cuentas por pagar	\$3,056,221	\$3,935,953	-22%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$200,993	\$185,535	8%
Provisión e Impuestos por pagar	\$3,209,968	\$3,271,564	-2%
Total del pasivo circulante	<b>\$8,677,279</b>	<b>\$10,601,709</b>	-18%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$436,750	\$2,427,734	-82%
Obligaciones laborales	\$2,510	\$2,063	22%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,471,897	\$1,261,046	17%
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$10,588,436</b>	<b>\$14,292,552</b>	-26%
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
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	\$(13,139,754)	\$(13,084,804)	0%
Otras cuentas de capital	\$19,742	\$19,742	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	<b>\$(4,124,114)</b>	<b>\$(7,695,272)</b>	-46%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(122,044)	\$(130,065)	-6%
<b>TOTAL (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE</b>	<b>(4,246,158)</b>	<b>\$(7,825,338)</b>	-46%
<b>TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE</b>	<b>\$6,342,278</b>	<b>\$6,467,215</b>	-2%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2017 Y 2016  
(No Auditado)**

(Miles de pesos)	4T17	%	4T16	%	% Cambio
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda	\$88,548	58.4%	\$164,848	92.9%	-46.3%
Ingresos de block y concreto	\$302	0.2%	\$154	0.1%	96.0%
Ingresos por construcción	\$2,360	1.6%	-	0.0%	N/A
Ingreso por Infraestructura	-	0.0%	-	0.0%	N/A
Otros ingresos	\$60,314	39.8%	\$12,395	7.0%	386.6%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$151,524</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$177,397</b>	<b>100.0%</b>	<b>-14.6%</b>
Costo de viviendas vendidas	\$62,580	41.3%	\$162,729	91.7%	-61.5%
Costo block y concreto	\$157	0.1%	\$89	0.1%	76.4%
Costo por construcción	\$2,046	1.4%	-	0.0%	N/A
Costo otros ingresos	\$42,970	28.4%	\$(3,043)	-1.7%	-1512.1%
Costo relacionado a inversión infraestructura pasada	-	0.0%	-	0.0%	N/A
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$43,771</b>	<b>28.9%</b>	<b>\$17,622</b>	<b>9.9%</b>	<b>148.4%</b>
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$12,931	8.5%	\$21,294	12.0%	-39.3%
Gastos Administrativos	\$123,771	81.7%	\$84,946	47.9%	45.7%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$7,722	5.1%	\$27,296	15.4%	-71.7%
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$144,424</b>	<b>95.3%</b>	<b>\$133,536</b>	<b>75.3%</b>	<b>8.2%</b>
<b>OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO</b>	<b>\$(398,690)</b>	<b>-263.1%</b>	<b>\$(3,338,152)</b>	<b>-1881.7%</b>	<b>-88.1%</b>
<b>OTROS INGRESOS (QUITAS)</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>	<b>\$(1,987,544)</b>	<b>-1120.4%</b>	<b>-100.0%</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN</b>	<b>\$298,037</b>	<b>196.7%</b>	<b>\$5,209,782</b>	<b>2936.8%</b>	<b>-94.3%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	\$46,117	30.4%	\$183,929	103.7%	-74.9%
Ingresos por intereses	\$(1,381)	-0.9%	\$(3,325)	-1.9%	-58.5%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$4,000	2.6%	\$(6,173)	-3.5%	-164.8%
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	-	0.0%	-	0.0%	N/A
<b>TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$48,736</b>	<b>32.2%</b>	<b>\$174,431</b>	<b>98.3%</b>	<b>-72.1%</b>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$249,301</b>	<b>164.5%</b>	<b>\$5,035,351</b>	<b>2838.5%</b>	<b>-95.0%</b>
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$98,044</b>	<b>64.7%</b>	<b>\$5,044,978</b>	<b>2843.9%</b>	<b>-98.1%</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$151,257</b>	<b>99.8%</b>	<b>\$(9,627)</b>	<b>-5.4%</b>	<b>-1671.2%</b>
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$151,799	100.2%	\$14,054	7.9%	980.1%
Pérdida neta participación no controladora	\$(542)	-0.4%	\$(23,681)	-13.3%	-97.7%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$151,257</b>	<b>99.8%</b>	<b>\$(9,627)</b>	<b>-5.4%</b>	<b>-1671.2%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
(No Auditado)**

(Miles de pesos)	ACUM17	%	ACUM16	%	% Cambio
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos por vivienda	\$340,464	80.6%	\$850,087	98.1%	-59.9%
Ingresos de block y concreto	\$1,301	0.3%	\$1,742	0.2%	-25.3%
Ingreso por Infraestructura	-	0.0%	-	0.0%	N/A
Ingreso por construcción	\$11,134	2.6%	-	0.0%	N/A
Otros ingresos	\$69,750	16.5%	\$14,560	1.7%	379.1%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$422,649</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$866,389</b>	<b>100.0%</b>	<b>-51.2%</b>
<b>Costo de viviendas vendidas</b>	<b>\$263,655</b>	<b>62.4%</b>	<b>\$662,514</b>	<b>76.5%</b>	<b>-60.2%</b>
Costo block y concreto	\$864	0.2%	\$1,197	0.1%	-27.8%
Costo por construcción	\$10,009	2.4%	-	0.0%	N/A
Costo otros ingresos	\$47,586	11.3%	\$38,319	4.4%	24.2%
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$100,535</b>	<b>23.8%</b>	<b>\$164,359</b>	<b>19.0%</b>	<b>-38.8%</b>
<b>Gastos de Operación</b>					
Gastos de Promoción y Ventas	\$37,162	8.8%	\$89,805	10.4%	-58.6%
Gastos Administrativos	\$391,120	92.5%	\$397,424	45.9%	-1.6%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$76,572	18.1%	\$122,010	14.1%	-37.2%
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$504,854</b>	<b>119.4%</b>	<b>\$609,239</b>	<b>70.3%</b>	<b>-17.1%</b>
<b>OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO</b>	<b>\$(126,361)</b>	<b>-29.9%</b>	<b>\$(2,703,582)</b>	<b>-312.1%</b>	<b>-95.3%</b>
<b>OTROS INGRESOS (QUITAS)</b>	<b>\$(671,283)</b>	<b>-158.8%</b>	<b>\$(3,165,962)</b>	<b>-365.4%</b>	<b>-78.8%</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN</b>	<b>\$393,326</b>	<b>93.1%</b>	<b>\$5,424,664</b>	<b>626.1%</b>	<b>-92.7%</b>
<b>COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>					
Gastos por intereses y comisiones	\$228,407	54.0%	\$594,676	68.6%	-61.6%
Ingresos por intereses	\$(4,681)	-1.1%	\$(3,897)	-0.4%	20.1%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$5,678	1.3%	\$(9,257)	-1.1%	-161.3%
<b>TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$229,404</b>	<b>54.3%</b>	<b>\$581,522</b>	<b>67.1%</b>	<b>-60.6%</b>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$163,922</b>	<b>38.8%</b>	<b>\$4,843,142</b>	<b>559.0%</b>	<b>-96.6%</b>
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$210,850</b>	<b>49.9%</b>	<b>\$5,208,044</b>	<b>601.1%</b>	<b>-96.0%</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$(46,928)</b>	<b>-11.1%</b>	<b>\$(364,902)</b>	<b>-42.1%</b>	<b>-87.1%</b>
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(54,949)	-13.0%	\$(349,362)	-40.3%	-84.3%
Pérdida neta participación no controladora	\$8,021	1.9%	\$(15,540)	-1.8%	-151.6%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$(46,928)</b>	<b>-11.1%</b>	<b>\$(364,902)</b>	<b>-42.1%</b>	<b>-87.1%</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).