



HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2018 Y POR EL PERIODO DE DOCE MESES ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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, vivienda media y residencial en México, reportó hoy sus resultados financieros, para el Cuarto Trimestre y por el periodo acumulado de doce meses al 31 de diciembre de 2018¹.

Eventos Relevantes:

- Durante el Cuarto Trimestre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 556 viviendas, un incremento de 54% comparado con 362 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2017. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2018 el volumen total de viviendas entregadas fue de 2,371 unidades, un incremento de 191% comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Durante el Cuarto Trimestre del 2018, la Compañía registró ingresos por \$269.3 millones, un incremento de 78% al compararse con \$151.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2017. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró ingresos por \$1,074.2 millones comparado con \$422.3 millones durante el mismo periodo del año anterior.
- La Compañía ha continuado su estrategia para aumentar su participación en el segmento de vivienda media, siendo que este segmento representó, al 31 de diciembre de 2018, el 31% del total de los ingresos, comparado con el 16% durante el mismo periodo del año anterior. Durante 2018 la Compañía alcanzó un precio promedio por vivienda de \$567 mil pesos considerando la operación recurrente de viviendas.

Comentario del Director General:

Al iniciar el año 2018 nuestro objetivo principal, presentado a nuestros accionistas, fue el de ser una compañía rentable a través de la reactivación de nuestras operaciones estratégicas de una manera sostenida. Estamos cerrando el año 2018 satisfechos de haber cumplido el objetivo ya que logramos reactivar de manera sostenida nuestras operaciones, al mismo tiempo que logramos, de manera consistente, mejorar nuestra rentabilidad tanto por la mejora en nuestros costos de construcción como por la reducción de gastos administrativos.

Asimismo, como resultado de la implementación de una estrategia de competitividad de precio para asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región, se logró reducir la dependencia en los subsidios federales, sin perder el

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

mercado de interés social, al mismo tiempo que logramos aumentar nuestra participación en el segmento de vivienda media residencial, lo cual se refleja en el precio promedio de todas las viviendas el cual, para el año 2018, alcanzó \$567 mil pesos, donde el segmento de interés social y vivienda media tuvieron el mismo porcentaje de participación en la mezcla de unidades para la Compañía.

Con el objetivo de generar flujo de efectivo para inversión en obra en nuestros proyectos estratégicos y más rentables, durante el año realizamos la venta de activos no estratégicos generando ingresos para la Compañía por aproximadamente 154 millones de pesos lo cual nos permitió continuar el ritmo de inversión en nuestros proyectos para cerrar el año 2018 e iniciar el 2019 con la fuerza necesaria para mejorar nuestros resultados y participación de mercado en la industria de vivienda en México.

Adicionalmente, durante 2018 se logró la firma de un proyecto “llave en mano”, lo cual además de la utilidad que representará para la Compañía demuestra la confianza hacia Homex y su nuevo equipo directivo para la ejecución exitosa de proyectos habitacionales. Esto ha abierto un nuevo canal de ingreso y oportunidades para la Compañía, donde continuaremos buscando este tipo de oportunidades en el futuro próximo.

Estos logros son el resultado de la consolidación y compromiso del Nuevo Homex, donde todo el equipo de la Compañía, con el apoyo del Consejo de Administración y de sus diversos comités, trabajó para el logro de las metas planteadas, alineado a la observancia de las mejores prácticas de gobierno corporativo, control y transparencia. Durante 2019, seguiremos trabajando en equipo para lograr que Homex sea una compañía rentable al mismo tiempo que genera bienestar a miles de familias mexicanas que habitarán una vivienda construida por nuestro equipo, comentó José Alberto Baños López, Director General de Homex.

Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN						
Miles de pesos	4T18	4T17	% Var	ACUM18	ACUM17	% Var
Volumen (viviendas)	556	362	53.6%	2,371	816	190.6%
Total Ingresos	\$269,333	\$151,226	78.1%	\$1,074,288	\$422,350	154.4%
Ingresos por vivienda	\$246,369	\$88,548	178.2%	\$985,908	\$340,464	189.6%
Costos	\$201,643	\$108,520	85.8%	\$852,986	\$322,880	164.2%
Utilidad bruta	\$67,690	\$42,706	58.5%	\$221,302	\$99,470	122.5%
<i>Margen Bruto</i>	25%	28%	-11.0%	21%	24%	-12.5%
Utilidad de operación	\$2,076,474	\$1,204,825	72.3%	\$1,684,000	\$1,300,112	29.5%
<i>Margen de Operación</i>	771%	797%	-3.2%	157%	308%	-49.1%
UAFIDA	\$2,085,609	\$1,193,906	74.7%	\$1,711,447	\$1,324,457	29.2%
<i>Margen UAFIDA</i>	774%	789%	-1.9%	159%	314%	-49.2%
Utilidad neta	\$1,799,798	\$1,207,083	49.1%	\$1,313,761	\$1,008,897	30.2%
<i>Margen Neto</i>	668%	798%	-16.3%	122%	239%	-48.8%

Resultados de operación:

Presencia Geográfica. Al 31 de diciembre de 2018, Homex tiene operaciones en 12 ciudades localizadas en 11 estados de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Cuarto Trimestre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 556 viviendas, un incremento de 54% comparado con 362 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2017. Las viviendas entregadas en el segmento de interés social totalizaron 166 unidades o 30% del total del volumen escriturado comparado con 249 unidades o 69% en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media representó 37% del total del volumen escriturado durante el Cuarto Trimestre de 2018. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 2,371 viviendas, un incremento de 191% comparado con 816 unidades durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017.

VOLUMEN										
	4T18	% del Total	4T17	% del Total	Variación 4T18 /4T17	ACUM18	% del Total	ACUM17	% del Total	Variación ACUM18 /ACUM17
Venta de viviendas										
Interés Social (hasta \$486 mil)	166	30%	249	69%	-33%	732	31%	498	61%	47%
Vivienda Media (desde \$487- 851 mil)	206	37%	-5	-1%	NA	736	31%	127	16%	480%
Residencial (+ \$851 mil)	65	12%	0	0%	-	272	11%	0	0%	-
Paquete de viviendas	0	0%	91	25%	-100%	388	16%	91	11%	326%
Servicios de Construcción	12	2%	14	4%	-14%	113	5%	73	9%	55%
Recuperación de casas	0	0%	10	3%	-100%	0	0%	21	3%	-100%
Lotes comerciales	107	19%	3	1%	0%	130	5%	6	1%	-
Total Volumen	556	100%	362	100%	54%	2,371	100%	816	100%	191%

Venta de Viviendas:

Paquete de Viviendas:

Servicios de construcción:

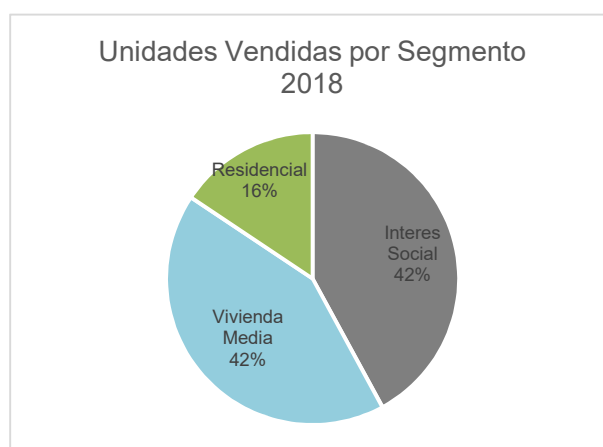
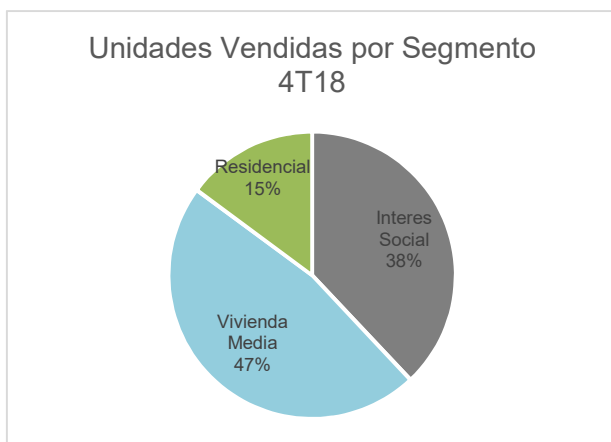
Recuperación de Casas:

Viviendas entregadas, construidas y vendidas por Homex que son de su propiedad

Viviendas entregadas vendidas por Homex en paquetes que incluyen casas con avance de obra y lotes urbanizados, que son de su propiedad

Viviendas que fueron entregadas, construidas y vendidas por Homex que son propiedad de un Cuartoo

Viviendas que se recuperaron mediante un proceso judicial



El precio promedio: Para todas las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2018, el precio promedio de venta fue de \$564 mil, un aumento de 55% al compararlo con el Cuarto Trimestre de 2017. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un aumento en las ventas en el segmento de vivienda media el cual tuvo un precio promedio de venta de \$612 mil. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el precio promedio para todas las viviendas entregadas fue de \$567 mil, un incremento de 4% al compararlo con \$545 mil durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017.

PRECIO PROMEDIO						
	4T18	4T17	Variación 4T18 /4T17	ACUM18	ACUM17	Variación ACUM18 /ACUM17
(Miles de pesos)						
Vivienda de interés social	\$276	\$291	-5%	\$299	\$300	0%
Vivienda media	\$612	\$588	4%	\$617	\$594	4%
Residencial	\$1,134	\$737	54%	\$1,215	\$1,465	-17%
Precio promedio para todas las viviendas	\$564	\$363	55%	\$567	\$545	4%

Precio promedio considerando un volumen de 437 para el 4T18 y 244 unidades para el 4T17. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018 1,740 unidades y 625 unidades para el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017.

Financiamiento Hipotecario. Para el Cuarto Trimestre de 2018, las principales fuentes de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron INFONAVIT y FOVISSSTE, las cuales representaron el 96% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el Cuarto Trimestre de 2018 el 72% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 24% del total de las viviendas. Durante el Cuarto Trimestre de 2018, 4% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el 64% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT, comparado con 50% durante el mismo periodo del año anterior. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 24% para el periodo reciente, comparado con 19% durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017, mientras que la banca comercial y otros fondos de vivienda representaron 11% acumulado al 31 de diciembre de 2018 comparado con 30% durante el mismo periodo del año anterior.

TIPO DE FINANCIAMIENTO								
	4T18	% del Total	4T17	% del Total	ACUM18	% del Total	ACUM17	% del Total
INFONAVIT	316	72%	123	50%	1121	64%	315	50%
FOVISSSTE	105	24%	59	24%	425	24%	118	19%
INSTITUCIONES FINANCIERAS	0	0%	0	0%	49	3%	21	3%
OTROS	16	4%	62	25%	145	8%	171	27%
TOTAL	437	100%	244	100%	1,740	100%	625	100%

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Cuarto Trimestre del 2018, la Compañía registró ingresos por \$269.3 millones, derivado, principalmente, de la escrituración de 556 viviendas. Los ingresos del Cuarto Trimestre de 2018, significan un incremento de 78% al compararse con \$151.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2017, derivado, principalmente, de la escrituración de 362 viviendas.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró ingresos por \$1,074.2 millones derivado principalmente de la escrituración de 2,371 unidades, comparado con \$422.3 millones y 816 viviendas durante el mismo periodo del año anterior.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	4T18	% del Total	4T17	% del Total	Variación 4T18 /4T17	ACUM18	% del Total	ACUM17	% del Total	Variación ACUM18 /ACUM17
Ingreso por Viviendas	\$246,369	91%	\$88,548	59%	178%	\$985,908	92%	\$340,464	81%	190%
Ingreso por block y concreto	\$78	0%	\$205	0%	-62%	\$822	0%	\$1,204	0%	-32%
Ingresos por construcción	\$2,332	1%	\$427	0%	446%	\$25,271	2%	\$9,201	2%	175%
Ingresos por terrenos y lotes comerciales	\$19,599	7%	\$24,242	16%		\$26,498	2%	\$30,582	7%	-
Ingresos por paquetes de viviendas	\$0	0%	\$35,402	23%	-100%	\$29,000	3%	\$35,402	8%	-18%
Otros ingresos	\$956	0%	\$2,402	2%	-60%	\$6,788	1%	\$5,497	1%	23%
Total de ingresos	\$269,333	100%	\$151,226	100%	78%	\$1,074,288	100%	\$422,350	100%	154%

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de diciembre de 2018, se obtuvo una utilidad bruta de \$67.6 millones con un margen bruto de 25.1%, comparado con una utilidad bruta de \$42.7 millones y un margen bruto de 28.2% durante el Cuarto Trimestre del 2017.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una utilidad bruta de \$221.3 millones con un margen bruto de 20.6% comparado con una utilidad bruta de \$99.4 millones y un margen bruto de 23.6% acumulado al 31 de diciembre de 2017.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO										
(Miles de pesos, %)	4T18	% del Total	4T17	% del Total	Variación 4T18 /4T17	ACUM18	% del Total	ACUM17	% del Total	Variación ACUM18 /ACUM17
Utilidad Bruta										
Viviendas	\$57,969	86%	\$26,952	63%	115%	\$232,034	105%	\$77,793	78%	198%
Otros	\$9,721	14%	\$15,754	37%	-38%	-\$10,732	-5%	\$21,677	22%	-150%
TOTAL	\$67,690	100%	\$42,706	100%	59%	\$221,302	100%	\$99,470	100%	122%
Margen Bruto										
Viviendas	23.5%	94%	30.4%	108%	-23%	23.5%	114%	22.8%	97%	3%
Otros	1.6%	6%	-2%	-8%	-173%	-2.9%	-14%	0.7%	3%	-518%
TOTAL	25.1%	100.0%	28.2%	100%	-11.0%	20.6%	100.0%	23.6%	100.0%	-12.5%

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Cuarto Trimestre de 2018, la Compañía generó una utilidad de operación de \$2,076.4 millones, comparado con una utilidad operativa de \$1,204.8 millones durante Cuarto Trimestre de 2017. El resultado positivo del reciente periodo deriva principalmente de la utilidad generada (registrada en otros ingresos, gastos de operación) por la desincorporación de 15 subsidiarias no-estratégicas de la compañía, lo cual generó un ingreso que no significó una entrada de efectivo para la Compañía. Asimismo, la Compañía registro ingresos por venta de terrenos, y realizó el ajuste correspondiente a provisiones de impuestos.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una ganancia operativa de \$1,684.0 millones principalmente como resultado la desincorporación de 15 subsidiarias no estratégicas de la Compañía. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017, se registró una utilidad operativa de \$1,300.1 millones.

Durante 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 43.9%, esto es de \$76.5 millones durante 2017 a \$42.9 millones.

millones durante el 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 Cuarto Trimestre de 2018 la Compañía registró una UAFIDA de \$2,085.6 millones, comparado con una UAFIDA de \$1,193.9 millones reportados en el mismo periodo en 2017. El resultado positivo del cuarto trimestre de 2018 deriva por la mejora en los resultados operativos de la Compañía, así como por la desincorporación de 15 subsidiarias no-estratégicas, ingresos por venta de terrenos (no-estratégicos), y un ajuste realizado a provisiones de impuestos.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una UAFIDA de \$1,711.4 millones comparado con una UAFIDA positiva de \$1,324.4 millones durante 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)	4T18	4T17	ACUM18	ACUM17
Utilidad neta	\$1,797,148	\$1,215,101	\$1,311,413	\$1,008,351
Depreciación y amortización	\$3,116	\$6,695	\$11,286	\$18,638
Capitalización del RIF	\$6,019	-\$17,614	\$16,160	\$5,707
Costo integral de financiamiento, neto	\$30,882	-\$8,845	\$114,989	\$171,822
Impuesto sobre la renta	\$245,794	\$6,587	\$255,250	\$119,393
Interés minoritario	\$2,650	-\$8,017	\$2,348	\$546
UAFIDA	\$2,085,609	\$1,193,907	\$1,711,447	\$1,324,457

Costo Integral de Financiamiento: Para el Cuarto Trimestre de 2018, el costo integral de financiamiento fue de \$30.8 millones de pesos. Durante el Cuarto Trimestre del 2017, el costo integral de financiamiento fue positivo en \$8.8 millones.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el costo integral de financiamiento fue de \$114.9 millones de pesos. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$171.8 millones.

La reducción en el costo integral de financiamiento durante 2018 refleja la exitosa implementación del Plan de Capitalización de la Compañía aprobado por su Asamblea General de Accionistas el 29 de septiembre de 2017 así como por la reducción de pasivos durante el periodo como resultado de la desincorporación de 15 subsidiarias no estratégicas.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Cuarto Trimestre de 2018 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$1,799.7 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$1,207.0 millones durante el Cuarto Trimestre de 2017. El resulta del periodo obedece a la mejora en los resultados operativos de la Compañía, así como por la desincorporación de 15 subsidiarias no estratégicas, el registro de ingresos por venta de terrenos, el ajuste realizado correspondiente a provisiones de impuestos.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018 la Compañía registró una Utilidad Neta Consolidada de \$1,313.7 millones, comparado con una Utilidad neta consolidada de \$1,008.8 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 500 días al 31 de diciembre de 2018:

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de Diciembre 2018		31 de Diciembre 2017	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	\$2,264,253	969	\$4,262,910	4,819
Inventario (construcción en proceso)	\$1,520,967	651	\$1,527,549	1,727
Cuentas por cobrar	\$86,890	30	\$82,168	71
Cuentas por pagar	\$2,685,988	1,149	\$2,982,589	3,372
Total del ciclo de capital de trabajo	\$6,558,098	500	\$8,855,216	3,245

Deuda: La deuda bancaria al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$1,548.9 millones, comparado con \$2,006 millones al 30 de septiembre de 2017. Esta cifra refleja los efectos de la desincorporación de 15 subsidiarias no-estratégicas donde la compañía eliminó pasivos bancarios relacionados a estas subsidiarias.

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 1.2 años, con un costo promedio ponderado de 9.8%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 48% 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 regulatorios, 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.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de pesos)	dic-18	dic-17	% Cambio
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE			
Equivalentes de efectivo	\$99,228	\$39,953	148%
Cuentas por cobrar	\$86,890	\$82,168	6%
Terrenos y obra en proceso	\$901,632	\$1,023,394	-12%
Pagos Anticipados	\$140,996	\$128,992	9%
Otros activos circulantes	\$30,430	\$154,191	-80%
Activos disponibles para venta	\$163,620	\$543	30033%
Total del activo circulante	\$1,422,796	\$1,429,241	0%
Efectivo Restringido	\$36,749	\$37,308	-1%
Terrenos para futuros desarrollos	\$2,883,588	\$4,767,065	-40%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$10,599	\$140,468	-92%
Otros activos no circulantes	\$9,785	\$12,930	-24%
TOTAL ACTIVOS	\$4,363,517	\$6,387,012	-32%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$803,017	\$1,628,881	-51%
Cuentas por pagar	\$2,685,988	\$2,982,589	-10%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$93,886	\$197,456	-52%
Provisión e Impuestos por pagar	\$1,015,690	\$3,222,367	-68%
Total del pasivo circulante	\$4,598,581	\$ 8,031,293	-43%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$745,961	\$436,750	71%
Obligaciones laborales	\$2,351	\$1,985	18%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,133,181	\$1,366,445	-17%
TOTAL DEL PASIVO	\$6,480,074	\$9,836,473	-34%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	\$6,696,663	\$6,658,933	1%
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	\$(10,850,133)	\$(12,161,542)	-11%
Otras cuentas de capital	\$1,396	\$19,977	-93%
Capital contable (déficit) participación controladora	\$(1,989,386)	\$(3,319,943)	-40%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(127,171)	\$(129,518)	-2%
TOTAL (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	(2,116,557)	\$(3,449,461)	-39%
TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	\$4,363,517	\$6,387,012	-32%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2018 Y 2017**

(Miles de pesos)	4T18		4T17	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$246,369	91.5%	\$88,548	58.6%	178.2%
Ingresos de block y concreto	\$78	0.0%	\$205	0.1%	-61.8%
Ingresos por construcción	\$2,332	0.9%	\$427	0.3%	446.1%
Ingresos por terrenos y locales comerciales	\$19,599	7.3%	\$24,242	16.0%	-19.2%
Ingresos por paquetes de viviendas	-	0.0%	\$35,402	23.4%	-100.0%
Otros ingresos	\$956	0.4%	\$2,402	1.6%	-60.2%
TOTAL INGRESOS	\$269,333	100.0%	\$151,226	100.0%	78.1%
Costo de viviendas vendidas	\$188,400	70.0%	\$61,596	40.7%	205.9%
Costo block y concreto	\$(267)	-0.1%	\$60	0.0%	-545.7%
Costo por construcción	\$(3,704)	-1.4%	\$2,046	1.4%	-281.0%
Costo por terrenos y locales comerciales	\$15,889	5.9%	\$13,860	9.2%	14.6%
Costo por paquetes de viviendas	-	0.0%	\$30,037	19.9%	-100.0%
Costo otros ingresos	\$1,326	0.5%	\$921	0.6%	43.9%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$67,690	25.1%	\$42,706	28.2%	58.5%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$22,125	8.2%	\$13,234	8.8%	67.2%
Gastos Administrativos	\$76,454	28.4%	\$44,230	29.2%	72.9%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$10,750	4.0%	\$7,722	5.1%	39.2%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$109,329	40.6%	\$65,186	43.1%	67.7%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(2,118,112)	-786.4%	\$(645,382)	-426.8%	228.2%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	-	0.0%	\$(581,922)	-384.8%	-100.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$2,076,474	771.0%	\$1,204,825	796.7%	72.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$36,440	13.5%	\$(28,129)	-18.6%	-229.5%
Ingresos por intereses	\$(1,336)	-0.5%	\$(8,284)	-5.5%	-83.9%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(4,222)	-1.6%	\$27,567	18.2%	-115.3%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$30,882	11.5%	\$(8,846)	-5.8%	-449.1%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$2,045,592	759.5%	\$1,213,671	802.6%	68.5%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$245,794	91.3%	\$6,587	4.4%	3631.5%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$1,799,798	668.2%	\$1,207,084	798.2%	49.1%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$1,797,148	667.3%	\$1,215,101	803.5%	47.9%
Pérdida neta participación no controladora	\$2,650	1.0%	\$(8,017)	-5.3%	-133.1%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$1,799,798	668.2%	\$1,207,084	798.2%	49.1%

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

(Miles de pesos)	2018		2017	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$985,908	91.8%	\$340,464	80.6%	189.6%
Ingresos de block y concreto	\$822	0.1%	\$1,204	0.3%	-31.7%
Ingreso por construcción	\$25,271	2.4%	\$9,201	2.2%	174.7%
Ingresos por terrenos y locales comerciales	\$26,498	2.5%	\$30,582	7.2%	-13.4%
Ingresos por paquetes de viviendas	\$29,000	2.7%	\$35,402	8.4%	-18.1%
Otros ingresos	\$6,788	0.6%	\$5,497	1.3%	23.5%
TOTAL INGRESOS	\$1,074,288	100.0%	\$422,350	100.0%	154.4%
Costo de viviendas vendidas	\$753,874	70.2%	\$262,671	62.2%	187.0%
Costo block y concreto	\$582	0.1%	\$767	0.2%	-24.2%
Costo por construcción	\$25,324	2.4%	\$10,009	2.4%	153.0%
Costo por terrenos y locales comerciales	\$21,804	2.0%	\$15,378	3.6%	41.8%
Costo por paquetes de viviendas	\$37,410	3.5%	\$30,037	7.1%	24.5%
Costo otros ingresos	\$13,991	1.3%	\$4,018	1.0%	248.2%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$221,302	20.6%	\$99,470	23.6%	122.5%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$75,745	7.1%	\$37,465	8.9%	102.2%
Gastos Administrativos	\$297,339	27.7%	\$311,580	73.8%	-4.6%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$42,962	4.0%	\$76,572	18.1%	-43.9%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$416,046	38.7%	\$425,617	100.8%	-2.2%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(1,878,743)	-174.9%	\$(373,054)	-88.3%	403.6%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	-	0.0%	\$(1,253,205)	-296.7%	-100.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$1,684,000	156.8%	\$1,300,112	307.8%	29.5%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$120,429	11.2%	\$154,161	36.5%	-21.9%
Ingresos por intereses	\$(5,222)	-0.5%	\$(11,584)	-2.7%	-54.9%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(218)	0.0%	\$29,245	6.9%	-100.7%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$114,989	10.7%	\$171,822	40.7%	-33.1%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$1,569,011	146.1%	\$1,128,290	267.1%	39.1%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$255,250	23.8%	\$119,393	28.3%	113.8%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$1,313,761	122.3%	\$1,008,897	238.9%	30.2%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$1,311,413	122.1%	\$1,008,351	238.7%	30.1%
Pérdida neta participación no controladora	\$2,348	0.2%	\$546	0.1%	330.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$1,313,761	122.3%	\$1,008,897	238.9%	30.2%

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).