



HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

Culiacán, Sinaloa, a 26 de abril de 2019,- 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, al Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2019¹.

Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2019, el volumen total de viviendas entregadas fue de 701 viviendas, donde el segmento de vivienda media y residencial representó el 62% del volumen total.
- En este mismo período, la Compañía registró ingresos por \$393.8 millones, un incremento de 37.4% al compararse con \$286.7 millones durante el Primer Trimestre de 2018.
- El precio promedio para el Primer Trimestre de 2019 fue de \$577 mil comparado con \$549 mil durante el Primer Trimestre de 2018.
- La Utilidad Bruta por las operaciones de vivienda fue 29.9% comparado con 19.9% durante el mismo periodo del año anterior.

Comentario del Director General:

“Los resultados del Primer Trimestre del año son el reflejo del enfoque y dedicación del equipo de Homex para lograr que la Compañía sea exitosa y rentable en el sector de vivienda en México. Hemos mejorado significativamente nuestra rentabilidad, lo cual se evidencia en nuestro margen bruto de nuestras operaciones de vivienda con un margen de 29.9%. Asimismo, hemos logrado incrementar nuestro precio promedio de unidad, sin perder nuestro enfoque en el segmento de interés social, y sin depender de los subsidios del programa del gobierno federal. Confío en que el año 2019 será un año importante para la Compañía donde lograremos reflejar de manera contundente nuestra fortaleza con buenos resultados producto de la estrategia iniciada desde 2017 cuyo objetivo principal es que Homex sea una compañía enfocada en su rentabilidad, transparencia y excelencia”, comentó, José Alberto Baños López, Director General de Homex.

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

Principales Resultados:

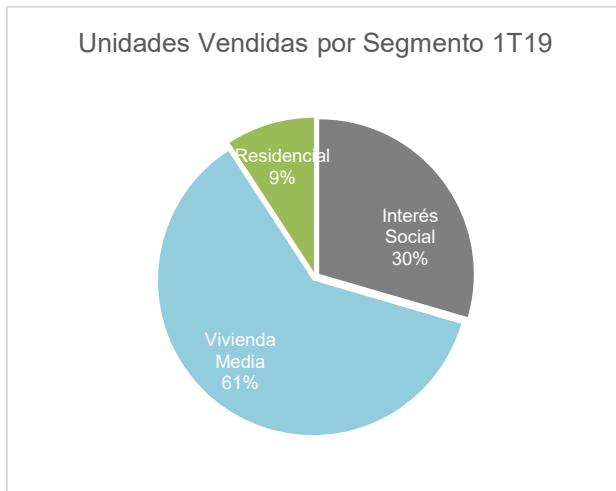
PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T19	1T18	% Var
Volumen (viviendas)	701	845	-17.0%
Total Ingresos	\$393,814	\$286,709	37.4%
Ingresos por vivienda	\$357,904	\$253,740	41.1%
Costos	\$292,920	\$236,722	23.7%
Utilidad bruta	\$100,893	\$49,987	101.8%
<i>Margen Bruto</i>	26%	17%	46.9%
Utilidad de operación	\$61,182	-\$21,310	-387.1%
<i>Margen de Operación</i>	16%	-7%	-309.0%
UAFIDA	\$68,449	-\$16,311	-519.6%
<i>Margen UAFIDA</i>	17%	-6%	-405.5%
Utilidad neta	\$19,533	-\$56,749	-134.4%
<i>Margen Neto</i>	5%	-20%	-125.1%

Resultados de operación:

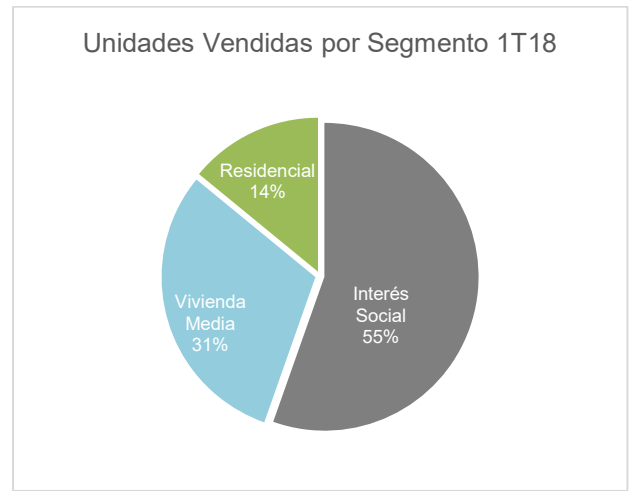
Presencia Geográfica. Al 31 de marzo de 2019, Homex tiene operaciones en 12 ciudades localizadas en 11 estados de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Primer Trimestre de 2019, el volumen total de viviendas entregadas fue de 701 unidades, un decremento de 17% comparado con 845 unidades durante el Primer Trimestre de 2018 principalmente como resultado de una escrituración de 328 unidades como paquete de viviendas durante el Primer Trimestre de 2018. Para el Primer Trimestre de 2019, las viviendas entregadas en el segmento de interés social totalizaron 183 unidades o 26% del total del volumen escriturado comparado con 256 unidades o 30% en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media representó 54% del total del volumen escriturado durante el Primer Trimestre de 2019 comparado con 17% en el mismo periodo del año anterior.

VOLUMEN					
	1T19	% del Total	1T18	% del Total	Variación 1T19 /1T18
Venta de viviendas					
Interés Social (hasta \$486 mil)	183	26%	256	30%	-29%
Vivienda Media (desde \$487 mil hasta \$851 mil)	380	54%	141	17%	170%
Vivienda Residencial (+\$851 mil)	57	8%	65	8%	-12%
Paquete de viviendas	19	3%	328	39%	-94%
Servicios de Construcción	53	8%	53	6%	0%
Lotes comerciales	9	1%	2	0%	0%
Total Volumen	701	100%	845	100%	-17%



Porcentaje de participación considerando un volumen de 620 unidades



Porcentaje de participación considerando un volumen de 462 unidades

El precio promedio: Para todas las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2019 fue de \$577 mil, un aumento de 5% al compararlo con el Primer Trimestre de 2018. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un aumento de 20% del precio de venta en el segmento de interés social el cual aumento de \$292 mil a \$350 mil pesos.

PRECIO PROMEDIO			
	1T19	1T18	Variación 1T19 /1T18
(Miles de pesos)			
Vivienda de interés social	\$350	\$292	20%
Vivienda media	\$608	\$620	-2%
Vivienda residencial	\$1,103	\$1,410	-22%
Precio promedio para todas las viviendas	\$577	\$549	5%

Precio promedio considerando un volumen de 620 para el 1T19 y 462 unidades para el 1T18.

Financiamiento Hipotecario. Para el Primer Trimestre de 2019, las principales fuentes de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron INFONAVIT y FOVISSSTE, las cuales representaron el 85% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el Primer Trimestre de 2019 el 58% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 27% del total de las viviendas. Durante el Primer Trimestre de 2018, 16% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T19	% del Total	1T18	% del Total
INFONAVIT	359	58%	289	63%
FOVISSSTE	167	27%	77	17%
INSTITUCIONES FINANCIERAS	16	3%	26	6%
OTROS	78	13%	70	15%
TOTAL	620	100%	462	100%

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Primer Trimestre del 2019, la Compañía registró ingresos por \$393.8 millones, derivado, principalmente, de la entrega de 620 viviendas. Los ingresos del Primer Trimestre de 2019, significan un incremento de 37% al compararse con \$286.7 millones durante el Primer Trimestre de 2018.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T19	% del Total	1T18	% del Total	Variación 1T19 /1T18
Ingreso por Viviendas	\$357,904	91%	\$253,740	89%	41%
Ingreso por block y concreto	\$20	0%	\$347	0%	-94%
Ingresos por construcción	\$10,299	3%	\$13,611	5%	-24%
Ingresos por lotes comerciales	\$17,456	4%	\$2,102	1%	731%
Ingresos por paquetes de viviendas	\$6,000	2%	\$14,000	5%	-57%
Otros ingresos	\$2,134	1%	\$2,909	1%	-27%
Total de ingresos	\$393,814	100%	\$286,709	100%	37%

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2019, se obtuvo una utilidad bruta de \$100.8 millones con un margen bruto de 25.6%, comparado con una utilidad bruta de \$49.9 millones y un margen bruto de 17.4% durante el Primer Trimestre del 2018. El margen bruto por las operaciones de vivienda durante el Primer Trimestre de 2019 fue de 29.9% comparado con 19.9% durante el mismo periodo del año anterior.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO					
(Miles de pesos, %)	1T19	% del Total	1T18	% del Total	Variación 1T19 /1T18
Utilidad Bruta					
Viviendas	\$107,069	106%	\$50,561	101%	112%
Otros	-\$6,176	-6%	-\$574	-1%	975%
TOTAL	\$100,893	100%	\$49,987	100%	102%
Margen Bruto					
Viviendas	29.9%	117%	19.9%	114%	50%
Otros	4.3%	-17%	-2.5%	-14%	-272%
TOTAL	25.6%	100.0%	17.4%	100%	46.9%

Utilidad (pérdida) de Operación: Durante el Primer Trimestre de 2019, la Compañía generó una utilidad de operación de \$61.2 millones, comparado con una pérdida operativa de \$21.3 millones durante Primer Trimestre de 2018. El resultado positivo del trimestre deriva principalmente del incremento de 37.4% en el total de los ingresos así como por la mejora en el margen bruto de la compañía y reducción de los gastos administrativos.

Asimismo, durante el Primer Trimestre de 2019, los gastos de operación y mantenimiento en proyectos de vivienda, en donde la infraestructura definitiva aún está en proceso de ser finalizada y, por ende, Homex cubre los gastos para dotar de servicios, como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, se redujeron 46.8%, esto es de \$13.0 millones durante el Primer Trimestre de 2018 comparado con \$6.9 millones durante el Primer Trimestre de 2019. 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 Primer Trimestre de 2019 la Compañía registró una UAFIDA de \$68.4 millones, comparado con una UAFIDA negativa de \$16.3 millones reportados en el mismo periodo en 2018. El resultado positivo del Primer Trimestre de 2019 deriva por la mejora en los resultados operativos de la Compañía.

ECONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	1T19	1T18
Utilidad neta	\$19,565	-\$56,664
Depreciación y amortización	\$307	\$2,364
Capitalización del RIF	\$6,960	\$2,635
Costo integral de financiamiento, neto	\$22,829	\$28,970
Impuesto sobre la renta	\$18,820	\$6,469
Interés minoritario	-\$32	-\$85
UAFIDA	\$68,449	-\$16,311

Costo Integral de Financiamiento: Para el Primer Trimestre de 2019, el costo integral de financiamiento fue de \$22.8 millones de pesos una reducción de 21.2% al compararse con \$28.9 millones durante el Primer Trimestre de 2018.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Primer Trimestre de 2019 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$19.5 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$56.7 millones durante el Primer Trimestre de 2018. El resultado del periodo obedece a la mejora en los resultados operativos de la Compañía.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 265 días al 31 de marzo de 2019:

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	Marzo 31, 2019		Diciembre 31, 2018	
	Monto (miles de pesos)	días	Monto (miles de pesos)	días
Inventario (reserva territorial)	\$1,763,274	739	\$1,798,026	805
Inventario (construcción en proceso)	\$1,474,418	618	\$1,450,241	650
Cuentas por cobrar	\$163,042	50	\$52,550	18
Cuentas por pagar	\$2,725,406	1,142	\$2,714,656	1,216
Total del ciclo de capital de trabajo	\$6,126,140	265	\$6,015,473	257

Deuda: La deuda bancaria al 31 de marzo de 2019 ascendió a \$1,606.3 millones, comparado con \$1,548.9 millones al 31 de diciembre de 2018.

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 1.3 años, con un costo promedio ponderado de 9.9%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 50% 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 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 BALANCES GENERALES CONSOLIDADO
AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Miles de pesos)	mar-19	dic-18	% Cambio
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE			
Equivalentes de efectivo	\$18,755	\$100,222	-81%
Cuentas por cobrar	\$163,042	\$52,550	210%
Terrenos y obra en proceso	\$816,836	\$789,121	4%
Pagos Anticipados	\$172,038	\$129,374	33%
Otros activos circulantes	\$43,090	\$43,993	-2%
Activos disponibles para venta	\$163,620	\$163,620	0%
Total del activo circulante	\$1,377,381	\$1,278,880	8%
Efectivo Restringido	\$34,850	\$34,860	0%
Terrenos para futuros desarrollos	\$2,420,856	\$2,459,145	-2%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$250,655	\$250,599	0%
Otros activos no circulantes	\$2,543	\$2,513	1%
TOTAL ACTIVOS	\$4,086,285	\$4,025,997	1%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$801,532	\$803,017	0%
Cuentas por pagar	\$2,725,406	\$2,714,657	0%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$77,367	\$89,370	-13%
Provisión e Impuestos por pagar	\$1,142,078	\$1,176,303	-3%
Total del pasivo circulante	\$4,746,383	\$ 4,783,347	-1%
Deuda Bancaria de largo plazo	\$804,788	\$745,961	8%
Obligaciones laborales	\$1,686	\$1,603	5%
Impuesto sobre la renta diferido	\$966,866	\$948,046	2%
TOTAL DEL PASIVO	\$6,519,723	\$6,478,957	1%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	\$6,703,415	\$6,703,415	0%
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	\$(11,280,486)	\$(11,300,048)	0%
Otras cuentas de capital	\$1,469	\$1,469	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	\$(2,412,914)	\$(2,432,474)	-1%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(20,525)	\$(20,485)	0%
TOTAL (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	(2,433,439)	\$(2,452,959)	-1%
TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	\$4,086,285	\$4,025,997	1%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
PARA EL PRIMER TRIMESTRE DE 2019 Y 2018**

(Miles de pesos)	1T19		1T18		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$357,904	90.9%	\$253,740	88.5%	41.1%
Ingresos de block y concreto	\$20	0.0%	\$347	0.1%	-94.3%
Ingresos por construcción	\$10,299	2.6%	\$13,611	4.7%	-24.3%
Ingresos por terrenos y locales comerciales	\$17,456	4.4%	\$2,102	0.7%	730.6%
Ingresos por paquetes de viviendas	\$6,000	1.5%	\$14,000	4.9%	-57.1%
Otros ingresos	\$2,134	0.5%	\$2,909	1.0%	-26.6%
TOTAL INGRESOS	\$393,814	100.0%	\$286,709	100.0%	37.4%
Costo de viviendas vendidas	\$250,835	63.7%	\$203,179	70.9%	23.5%
Costo block y concreto	\$529	0.1%	\$253	0.1%	109.1%
Costo por construcción	\$14,070	3.6%	\$13,404	4.7%	5.0%
Costo por locales comerciales	\$21,985	5.6%	\$455	0.2%	4734.9%
Costo por paquetes de viviendas	-	0.0%	\$17,437	6.1%	-100.0%
Costo otros ingresos	\$5,501	1.4%	\$1,994	0.7%	175.9%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$100,893	25.6%	\$49,987	17.4%	101.8%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$25,050	6.4%	\$16,551	5.8%	51.4%
Gastos Administrativos	\$49,511	12.6%	\$76,674	26.7%	-35.4%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$6,971	1.8%	\$13,091	4.6%	-46.8%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$81,532	20.7%	\$106,316	37.1%	-23.3%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(41,821)	-10.6%	\$(35,019)	-12.2%	19.4%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$61,182	15.5%	\$(21,310)	-7.4%	-387.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$24,768	6.3%	\$30,248	10.5%	-18.1%
Ingresos por intereses	\$(682)	-0.2%	\$(1,141)	-0.4%	-40.2%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(1,257)	-0.3%	\$(137)	0.0%	820.4%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$22,829	5.8%	\$28,970	10.1%	-21.2%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$38,353	9.7%	\$(50,280)	-17.5%	-176.3%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$18,820	4.8%	\$6,469	2.3%	190.9%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$19,533	5.0%	\$(56,749)	-19.8%	-134.4%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$19,565	5.0%	\$(56,664)	-19.8%	-134.5%
Pérdida neta participación no controladora	\$(32)	0.0%	\$(85)	0.0%	-62.4%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$19,533	5.0%	\$(56,749)	-19.8%	-134.4%

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).