

HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2015

Culiacán, Sinaloa, a 26 de febrero de 2016- Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México, reportó hoy sus resultados financieros, para el año terminado el 31 de diciembre de 2015¹.

Tras haber concluido el procedimiento de Concurso Mercantil, la Compañía ha estado enfocada a optimizar su procesos productivos así como a crear las eficiencias necesarias que le permitan consolidar su operación y generar valor en el mediano plazo.

Derivado del procedimiento de Concurso Mercantil por el que atravesó la Compañía, los resultados financieros de Homex para el periodo 2015 no son directa ni objetivamente comparables con el año 2014. (referirse a sección de *Acontecimientos Recientes* del presente comunicado).

Acontecimientos Recientes

Proceso de Concurso Mercantil

Homex comunicó en forma puntual y oportuna las condiciones de mercado que influyeron en la presentación, en abril del 2014, de la solicitud para el procedimiento de Concurso Mercantil pre-acordado, la evolución de dicho procedimiento y, la emisión de la sentencia aprobando los Convenios Concursales (Plan de Reestructura) suscritos por la Compañía con la mayoría de sus acreedores reconocidos. Asimismo, la Compañía informó oportunamente que, tras haber cumplido con la mayoría de las condiciones establecidas en los Convenios, el 23 de octubre de 2015 el Plan de Reestructura surtió plenos efectos. Homex, fue la primer compañía pública que concluyó exitosamente una reestructura bajo la Ley de Concursos Mercantiles, reformada en el 2014.

Homex ha salido del proceso de Concurso Mercantil con una estructura de capital mejorada y una operación flexible y simple, la cual le permitirá reposicionarse en la industria de vivienda como un jugador importante y preparado para aprovechar las oportunidades en el mercado de vivienda en México. Como se informó oportunamente, y como parte de los actos de implementación de la reestructura, la Compañía se capitalizó por \$1,750 millones de pesos (por medio de una emisión de Obligaciones de Conversión Obligatoria en Acciones). Adicionalmente, la Compañía hoy tiene acceso a líneas de crédito revolvente, así como a créditos puente por parte de instituciones financieras, lo cual le asegura la liquidez suficiente y necesaria para la reactivación ordenada de sus operaciones.

Durante los primeros meses a partir de la salida del concurso mercantil, la Compañía ha dedicado sus esfuerzos a la contratación de personal para reorganizar sus equipos de venta y construcción,

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

así como la organización y negociación con proveedores y autoridades locales para la reactivación ordenada de sus operaciones.

Implementación del Plan de Reestructura y Aumentos de Capital

Como parte del Plan de Reestructura de la Compañía, previa resolución adoptada por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Homex celebrada el 29 de junio de 2015; el 23 de octubre de 2015 se llevó a cabo un *split* inverso de acciones, mediante la cancelación de las entonces 335'869,550 acciones representativas de su capital social y la emisión de 1 (una) acción nueva por cada 10 (diez) acciones entonces en circulación; en consecuencia, el número de acciones emitidas se redujo a 33'586,955 acciones.

Dicha Asamblea también resolvió llevar a cabo diversos aumentos al capital social de Homex a efecto de emitir las acciones requeridas para implementar el Plan de Reestructura, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los Convenios Concursales y a lo resuelto por la Asamblea.

Asimismo, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Homex celebrada el 30 de junio de 2015 se resolvió aumentar su capital social en la parte variable en la cantidad de \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 783'695,617 acciones ordinarias, que se conservarán en la tesorería de Homex con motivo y para efectos de soportar la emisión de Obligaciones de Conversión Obligatoria en Acciones de Homex autorizada por resolución de la misma Asamblea.

Situación fiscal de los impuestos correspondientes a ejercicios fiscales anteriores

Como resultado de la implementación del Plan de Reestructura y de acuerdo a la sentencia aprobatoria del Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, la Compañía ha logrado acuerdos satisfactorios con la mayoría de sus acreedores.

La Compañía está actualmente conciliando, con las autoridades fiscales competentes, los importes reconocidos de impuestos correspondientes a ejercicios fiscales anteriores y su tratamiento de acuerdo con la Regla 2.17.18, mismos que fueron incluidos en los Convenios Concursales suscritos por la Compañía. La Compañía considera que la conciliación indicada es de crítica importancia para lograr la validación de su Plan de Reestructura y, en lo materialmente factible, está tomando las acciones necesarias para definir su situación impositiva a la brevedad.

Principales Resultados

Ventas Netas: Durante el 2015, la Compañía registró ingresos por \$377.5 millones, derivado de la escrituración de 366 viviendas, de las cuales 46% pertenecen al segmento de interés social con un precio promedio de \$465 mil pesos, y 54% al segmento de vivienda media con un precio promedio de \$1.2 millones de pesos. Asimismo, Homex registró ingresos por \$61.6 millones derivado de la venta de materiales y servicios de construcción otorgados a terceros.

(Pérdida) Utilidad Bruta: Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2015, se incurrió en una pérdida bruta de \$173.7 millones principalmente derivado del deterioro de materiales obsoletos en la División Infraestructura por aproximadamente \$264.4 millones reconocidos en el costo de ventas. En una base proforma, y sin considerar el efecto del deterioro de materiales descrito, la utilidad bruta hubiera sido de \$90.6 millones.

Utilidad de Operación: En 2015 la Compañía tuvo una utilidad operativa de \$22,843.9 millones. El resultado se deriva principalmente de la aplicación de la regla CINIIF 19--Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio – donde la Compañía realizó un ajuste por reconocimiento de Valor Razonable de sus pasivos financieros que fueron pagados con el patrimonio de Homex (acciones comunes de la Compañía como pago del saldo capitalizable de sus créditos comunes, en términos y en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos). La valuación de dichos pasivos financieros se registró en el capital social de la Compañía a su valor razonable, y la diferencia de dicha valuación fue registrada en Otros gastos (ingresos), lo que generó una importante utilidad de operación en el periodo.

Resultado Integral de Financiamiento: Para el año completo 2015, el costo integral de financiamiento fue de \$2,618.7 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses devengados durante el periodo por \$1,391.1 millones, así como \$531.5 millones de pesos de comisiones y gastos por financiamiento en relación al proceso de Concurso Mercantil de la Compañía. Asimismo, se reconocieron \$696.1 millones por efectos de valuación por instrumentos derivados, de acuerdo a la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros- donde la Compañía tenía reconocida ésta valuación en el capital. Al realizar el pago del principal de los instrumentos de cobertura que fueron cancelados en 2013 y, que asimismo, habían sido contratados para reducir el riesgo cambiario de su deuda denominada en dólares: US\$250 millones emitidos en 2009 y US\$400 millones emitidos en 2012; el efecto de la valuación de acuerdo a la NIIF 9 fue reconocida en el resultado del ejercicio 2015. El pago del principal de estos instrumentos de cobertura se dio por medio del pago en acciones de acuerdo al Plan de Reestructura y el tratamiento para acreedores comunes.

Utilidad Neta Consolidada: Durante 2015 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$18,369.6 millones principalmente como resultado del registro de Otros gastos (ingresos) de operación explicados anteriormente en la utilidad de operación.

Estructura Financiera: La deuda total al 31 de diciembre de 2015 ascendió a \$6,911.6 millones. Esta cifra refleja los efectos del Plan de Reestructura, líneas de crédito revolvente adquiridas durante el ejercicio con instituciones financieras y deuda garantizada no capitalizada. Asimismo, ésta cifra refleja \$535.0 millones en relación a las Obligaciones Convertibles en Acciones, que no se han registrado en el capital de la Compañía.

La deuda de la Compañía está relacionada con los desarrollos de vivienda activos de Homex así como la deuda garantizada no capitalizada de acuerdo al Plan de Reestructura de la Compañía. La vida promedio de la deuda de largo plazo de la Compañía es de aproximadamente 4 años, con un costo promedio de 10.0%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 8.5% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos. La Compañía actualmente está tramitando con las instituciones financieras, la renovación de contratos de crédito y líneas de crédito revolvente que actualmente están registradas como deuda a corto plazo. Como resultado de esto, la Compañía espera que la mayoría de su deuda a corto plazo se clasifique como deuda de largo plazo durante 2016.

El capital total de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 tuvo un déficit de \$5,027.9 millones de pesos, derivado principalmente de la reserva en el rubro de cuentas por cobrar y el deterioro en materiales obsoletos de la División Infraestructura, así como la reserva de pérdidas fiscales pendientes de amortizar realizadas durante el ejercicio.

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. A este respecto, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en la Reforma de la Ley de Litigios sobre Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995) de los Estados Unidos. El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCE GENERAL					
COMPARACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 CON 31 DE DICIEMBRE DE 2014					
(Cifras en miles de pesos)	31 de Diciembre de 2015		31 de Diciembre de 2014		% Cambio
ACTIVO					
ACTIVO CIRCULANTE					
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,562	0.3%	105,298	0.6%	-60.5%
Cuentas por cobrar – neto	56,080	0.4%	1,285,751	6.7%	-95.6%
Inventarios	432,364	3.0%	446,651	2.3%	-3.2%
Pagos anticipados	57,408	0.4%	158,063	0.8%	-63.7%
Otros activos financieros – neto	1,489,221	10.3%	596,408	3.1%	149.7%
Total del activo circulante	2,076,634	14.3%	2,592,171	13.6%	-19.9%
Terrenos y obra para futuros desarrollos	5,745,749	39.6%	6,088,689	31.9%	-5.6%
Propiedad y equipo – neto	240,294	1.7%	390,003	2.0%	-38.4%
Otros activos – neto	43,912	0.3%	1,784,272	9.4%	-97.5%
Impuesto sobre la renta diferido	6,396,426	44.1%	8,224,562	43.1%	-22.2%
Total del activo no circulante	12,426,381	85.7%	16,487,526	86.4%	-24.6%
TOTAL DEL ACTIVO	14,503,016	100.0%	19,079,697	100.0%	-24.0%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE					
PASIVO CIRCULANTE					
Créditos revolventes a corto plazo	6,304,302	43.5%	26,079,863	136.7%	-75.8%
Cuentas por pagar	3,681,114	25.4%	10,268,685	53.8%	-64.2%
Acreedores por adquisición de terrenos	-	0.0%	1,203,447	6.3%	-100.0%
Depósitos de clientes para futuras ventas	307,032	2.1%	383,170	2.0%	-19.9%
Otros impuestos por pagar	3,687,950	25.4%	2,778,534	14.6%	32.7%
Impuesto sobre la renta	1,374,908	9.5%	1,321,654	6.9%	4.0%
Provisión para contingencias fiscales	3,564,566	24.6%	3,219,766	16.9%	10.7%
Total del pasivo circulante	18,919,872	130.5%	45,255,119	237.2%	-58.2%
Deuda a largo plazo	607,365	4.2%	-	0.0%	-
Otros pasivos a largo plazo	3,714	0.0%	4,460	0.0%	-16.7%
Total Pasivo a largo plazo	611,079	4.2%	4,460	0.0%	13601.3%
TOTAL DEL PASIVO	19,530,951	134.7%	45,259,579	237.2%	-56.8%
CAPITAL CONTABLE					
Capital social	1,282,942	8.8%	425,444	2.2%	201.6%
Obligaciones Convertibles	1,176,657	8.1%	-	0.0%	-
Prima en venta de acciones	2,833,255	19.5%	2,833,255	14.8%	0.0%
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	-0.1%	(11,519)	-0.1%	0.0%
(Pérdida) utilidades retenidas	(10,275,169)	-70.8%	(28,682,622)	-150.3%	-64.2%
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos	-	0.0%	(423,712)	-2.2%	-100.0%
Otras cuentas de capital	66,712	0.5%	(272,375)	-1.4%	-124.5%
Capital (déficit) participación controladora	(4,927,122)	-34.0%	(26,131,529)	-137.0%	-81.1%
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(100,813)	-0.7%	(48,353)	-0.3%	108.5%
Total (déficit) capital contable	(5,027,935)	-34.7%	(26,179,882)	-137.2%	-80.8%
TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	14,503,016	100.0%	19,079,697	100.0%	-24.0%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE DOCE MESES 2015 CON DOCE MESES 2014**

(Cifras en miles de pesos)	2015		2014	% Cambio	
INGRESOS					
Ingresos por viviendas	314,300	83.3%	215,620	12.8%	46%
Servicios de construcción	61,668	16.3%	1,422,434	84.2%	-
Otros ingresos	1,560	0.4%	51,252	3.0%	-97%
TOTAL INGRESOS	<u>377,528</u>	100.0%	<u>1,689,306</u>	100.0%	-78%
Costo de ventas	551,284	146.0%	906,353	53.7%	-39%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	<u>(173,755)</u>	-46.0%	<u>782,953</u>	46.3%	-122%
Gastos de operación	2,104,012	557.3%	741,323	43.9%	184%
Otros gastos (ingresos) de operación, neto	(25,121,754)	-6654.3%	763,909	45.2%	-3389%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	<u>22,843,987</u>	6050.9%	<u>(722,279)</u>	-42.8%	-3263%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gasto por intereses	1,391,121	368.5%	2,730,983	161.7%	-49%
Ingresos por intereses	(693)	-0.2%	710	0.0%	-198%
Otros gastos financieros	531,493	140.8%	-	0.0%	-
Pérdida cambiaria	756	0.2%	(77,429)	-4.6%	-101%
Efectos de valuación por instrumentos derivados	696,073	184.4%	-	0.0%	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	20,225,236	5357.3%	(3,376,543)	-199.9%	-699%
Impuestos a la Utilidad	1,855,669	491.5%	333,946	19.8%	456%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	<u>18,369,567</u>	4865.7%	<u>(3,710,489)</u>	-219.6%	-595%
Atribuible a:					
Utilidad (Pérdida) neta participación controladora	18,421,769	4879.6%	(3,705,941)	-219.4%	-597%
Utilidad (Pérdida) neta participación no controladora	(52,203)	-13.8%	(4,548)	-0.3%	1048%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	<u>18,369,567</u>	4865.7%	<u>(3,710,489)</u>	-219.6%	-595%

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos)	
	2015
Actividades de operación	
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 20,225,236
Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo:	
Depreciación y amortización	222,785
Pérdida en venta de propiedad y equipo	(967)
Intereses a favor	(693)
Intereses devengados	1,922,614
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados	696,073
Reserva de cuentas de cobro dudoso	1,172,803
(Utilidad) pérdida cambiaria neta	(95,285)
	<u>24,142,566</u>
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución	<u>(5,322,445)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizados por) de actividades de operación	<u>18,820,121</u>
Actividades de inversión	
Ingresos por venta de propiedad y equipo	2,051
Flujos netos de efectivo (generados) utilizados por actividades de inversión	<u>2,051</u>
Actividades de financiamiento	
Aportación de Capital a Valor Razonable CINIIF 19	857,498
Capitalización deuda convertible	1,176,657
Préstamos bancarios	1,085,665
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(18,374,013)
Intereses pagados	(3,698,441)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(18,952,634)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(130,462)</u>
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	66,726
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>105,298</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 41,562</u>