

HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS (NO AUDITADOS) AL CUARTO TRIMESTRE DE 2016 Y POR EL PERIODO DE DOCE MESES ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Culiacán, Sinaloa, a 27 de febrero 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, no auditados, por el periodo trimestral terminado al 31 de diciembre de 2016¹ y por doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016.

Eventos Relevantes:

- Durante el Cuarto Trimestre de 2016 la Compañía escrituró 317 unidades con un precio promedio de 520 mil pesos, totalizando ingresos (incluyendo ingresos por construcción e infraestructura y otros ingresos) por \$223 millones.
- Durante el año 2016, la Compañía escrituró 1,484 unidades con un precio promedio de 573 mil pesos, totalizando ingresos (incluyendo ingresos por construcción e infraestructura y otros ingresos) por \$912 millones.

Principales Resultados

Salida de Concurso Mercantil. En octubre del 2015, la empresa salió del proceso de Concurso Mercantil, por lo que la comparación de cifras con el año anterior (2016 vs 2015) no es relevante.

Total Ingresos: Durante el Cuarto Trimestre de 2016, la Compañía registró ingresos por \$223 millones, derivado de la escrituración de 317 viviendas, de las cuales 74% pertenecen al segmento de interés social, con un precio promedio de \$407 mil pesos, y 26% al segmento de vivienda media, con un precio promedio de \$840 mil de pesos. Durante el Cuarto Trimestre de 2015, la Compañía registró ingresos por \$114 millones.

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró ingresos por \$912 millones derivado principalmente de la escrituración de 1,484 unidades, un incremento de 335% al compararse con el resultado de 2015 donde la Compañía escrituró 341 unidades, registrando ingresos por \$346 millones.

¹ Salvo 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

(Pérdida) Utilidad Bruta: Para los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2016, se obtuvo una pérdida bruta de \$211 millones, comparado con una pérdida bruta de \$348 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016 la Compañía registró una pérdida bruta de \$64 millones con un margen bruto negativo de 7%, comparado con una pérdida bruta de \$217 millones y un margen bruto negativo de 63% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2015.

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Cuarto Trimestre de 2016, la Compañía generó una pérdida operativa de \$1,575 millones, comparado con una pérdida de \$2,631 millones durante el Cuarto Trimestre de 2015. El resultado del periodo reciente deriva principalmente del aún bajo nivel de operaciones de la Compañía, así como del registro de otros gastos por \$645 millones en relación a provisiones contables mismas que no significan una salida de efectivo. Asimismo, durante el cuarto trimestre de 2016, se incurrió en gastos de operación y mantenimiento por \$27 millones en proyectos de vivienda donde la infraestructura definitiva aún no es finalizada y, por ende, Homex aún cubre los gastos para dotar de servicios, como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, a dichos proyectos. La Compañía realizará trabajos de infraestructura pendiente utilizando principalmente 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, por lo que este gasto de operación y mantenimiento disminuirá gradualmente.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró una pérdida operativa de \$1,360 millones, derivada principalmente por el registro de otros gastos por \$1,254 millones en relación a provisiones contables, mismas que no significan una salida de efectivo. Asimismo, durante el segundo trimestre de 2016, se registró un ingreso sobre la quita del saldo principal insoluto en relación a un contrato de crédito con un acreedor por \$1,153 millones. Durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2015, la Compañía registró una utilidad operativa de \$1,576 millones; la utilidad registrada obedece principalmente al reconocimiento de otros ingresos por \$5,821 millones en relación al registro de quitas sobre saldos de principal insolutos con acreedores en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos.

Durante los doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, se registraron \$122 millones por concepto de gastos por los trabajos de infraestructura pendiente descritos anteriormente.

Costo Integral de Financiamiento: Para el Cuarto Trimestre de 2016, el costo integral de financiamiento fue de \$175 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses devengados durante el periodo; el costo integral de financiamiento para el periodo representa una disminución de 84.4% al compararse con el Cuarto Trimestre de 2015.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, el costo integral de financiamiento fue de \$582 millones comparado con \$2,571 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2015.

El menor gasto de intereses durante el periodo de 2016 refleja la disminución de los pasivos con costo de la Compañía como resultado de la capitalización de pasivos con motivo del Concurso Mercantil de la Compañía.

Impuestos a la Utilidad: Durante el Cuarto Trimestre de 2016, se registraron \$4,878 millones, y para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, \$5,041 millones en relación a impuestos sobre la utilidad, los cuales se derivan principalmente del efecto ocurrido por el cálculo de los impuestos diferidos para el año.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Cuarto Trimestre de 2016, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$6,628 millones comparado con una utilidad de \$12,519 millones durante el Cuarto Trimestre de 2015. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016 la Compañía registró una Pérdida Neta Consolidada de \$6,983 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$15,909 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2015. La Pérdida Neta Consolidada para el Cuarto Trimestre de 2016 y por el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2016, obedece principalmente al nivel bajo de operaciones de la Compañía y por el reconocimiento de impuestos sobre la renta que se encontraban anteriormente provisionados en el balance general de la Compañía, explicados anteriormente.

El resultado del periodo de 2015 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 como utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía, lo que generó una importante utilidad durante 2015.

Deuda Bancaria y Estructura Financiera: La deuda bancaria al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$5,531 millones. Esta cifra refleja los efectos de los Convenios Concursales aprobados, líneas de crédito revolvente adquiridas durante el ejercicio con instituciones financieras y deuda garantizada no capitalizada.

La deuda de la Compañía está relacionada con los desarrollos de vivienda de Homex. Así como la deuda garantizada no capitalizada de acuerdo a lo dispuesto en los Convenios de la Compañía y subsidiarias correspondientes. El perfil de vencimiento promedio de la deuda de la Compañía es de aproximadamente 2 años, con un costo promedio ponderado de 9.7%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 44% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

Durante 2016, la Compañía ha negociado ciertos contratos de crédito y líneas de crédito revolvente que estaban vencidos, logrando extender sus vencimientos a 2 y 3 años. La Compañía continuará negociando con las instituciones financieras la modificación de contratos de crédito y líneas de crédito revolvente que actualmente están registradas como deuda a corto plazo; asimismo, la Compañía está trabajando para reducir los pasivos que tienen un activo no-estratégico como garantía mediante la dación en pago del mismo hasta por el valor del saldo insoluto del crédito correspondiente, según sea el caso. Como resultado de lo anterior, la Compañía espera que la mayoría de su deuda a corto plazo se clasifique como deuda de largo plazo durante 2017 y que sus pasivos financieros se reduzcan, sin que exista una salida de efectivo para Homex.

Cambios Organizacionales

Durante 2016 Gerardo de Nicolás Gutiérrez y Carlos Moctezuma Velasco fueron separados de la Compañía de manera definitiva. Como anteriormente fue reportado por la Compañía, dichas personas habían tomado una licencia el 10 de mayo de 2016 derivado de la investigación que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (Securities and Exchange Commission) realiza a la Compañía y a ellos en particular.

Asimismo, el señor Roberto Vez dejó de prestar sus servicios como Director del área de Jurídico de la Compañía y fue sustituido por Rigel Ortiz. El Señor Vez será consultor independiente de la Dirección General.

Los señores Gerardo de Nicolás Gutiérrez y Samuel Suchowiecky dejaron de formar parte del Consejo de Administración de la Compañía. En la próxima Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas serán nombrados nuevos consejeros en sustitución.

Alberto Menchaca Valenzuela, quien ocupaba el puesto de COO (Director de Operaciones) y Rubén Izabal González, Director de Construcción, se separaron de la Compañía el día 31 de enero de 2017. Adan Castro, quien ha ocupado diversos cargos dentro de la Compañía, con una trayectoria de 10 años de experiencia en Homex, sustituye a Alberto Menchaca. Las funciones que desempeñaba Rubén Izabal González fueron distribuidas entre el equipo de trabajo del área.

Asimismo, la Compañía ha realizado diversos cambios organizacionales para tener una estructura más delgada y eficiente, disminuyendo el total del personal de 702 a 416 empleados durante el último trimestre del año, reduciendo así el gasto en nómina. Como resultado de este proceso, la Compañía espera lograr mayores eficiencias operativas al tiempo que incrementa su rentabilidad en beneficio de todos sus grupos de interés.

Investigación Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC):

La investigación por parte de la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (Securities and Exchange Commission), misma que la Compañía previamente reportó, continúa en proceso. La Compañía está cooperando completamente con la investigación. En este momento, no es posible determinar la fecha en que la misma quedará concluida.

Situación fiscal de los impuestos correspondientes a ejercicios fiscales anteriores

La Compañía continúa 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 continúa tomando las acciones necesarias para definir su situación impositiva a la brevedad.

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.

DESARROLLADORA HOMEX BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2016
(NO AUDITADOS)

(Miles de pesos)	Dic-16	Dic-15	% Cambio
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE			
Equivalentes de efectivo	\$16,720	\$41,562	-60%
Cuentas por cobrar	\$59,483	\$56,080	6%
Terrenos y obra en proceso	\$1,755,870	\$1,886,701	-7%
Pagos Anticipados	\$103,943	\$57,387	81%
Otros activos circulantes	\$730,072	\$1,517,755	
Activos disponibles para venta	\$3,100	-	N/A
Total del activo circulante	\$2,669,188	\$3,559,485	-25%
Efectivo Restringido	\$31,000	-	N/A
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,052,521	\$4,257,380	-5%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$153,570	\$240,294	-36%
Otros activos no circulantes	\$48,910	\$43,934	11%
Impuesto sobre la renta diferido	-	\$3,878,208	-100%
TOTAL ACTIVOS	\$6,955,189	\$11,979,301	-42%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Deuda Bancaria a corto plazo	\$3,103,854	\$5,733,784	-46%
Cuentas por pagar	\$3,956,611	\$3,462,094	14%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$185,535	\$173,312	7%
Provisión e Impuestos por pagar	\$9,581,448	\$8,627,424	11%
Total del pasivo circulante	\$16,827,448	\$17,996,614	-6%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	\$2,427,734	\$607,723	299%
Deuda convertible en acciones	\$661,367	\$612,818	%
Pasivo neto, subsidiarias Brasil	\$334,758	\$334,758	%
Obligaciones laborales	\$4,670	\$3,331	40%
Impuesto sobre la renta diferido	\$1,213,580	-	N/A
TOTAL DEL PASIVO	\$21,469,557	\$19,555,244	10%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social*	\$5,318,778	\$5,260,296	1%
Pérdidas acumuladas	\$(19,833,146)	\$(12,836,239)	55%
TOTAL (DEFICIT) DEL CAPITAL CONTABLE	\$(14,514,368)	\$(7,575,943)	92%
TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	\$6,955,189	\$11,979,301	-42%

*Contiene el capital social, la prima en venta de acciones, obligaciones convertibles y otras cuentas de capital

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(NO AUDITADOS)**

(Miles de pesos)	dic-16		dic-15		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$850,087	93.2%	\$305,556	88.3%	178.2%
Otros ingresos	\$61,703	6.8%	\$40,544	11.7%	52.2%
TOTAL INGRESOS	<u>\$911,790</u>	100.0%	<u>\$346,100</u>	100.0%	163.4%
TOTAL COSTOS	<u>\$976,249</u>	107.1%	<u>\$562,978</u>	162.7%	73.4%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	<u>\$(64,459)</u>	-7.1%	<u>\$(216,878)</u>	-62.7%	-70.3%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$89,805	9.8%	\$20,590	5.9%	336.2%
Gastos Administrativos	\$982,519	107.8%	\$723,509	209.0%	35.8%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$122,010	13.4%	\$118,733	34.3%	2.8%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	<u>\$1,194,334</u>	131.0%	<u>\$862,832</u>	94.6%	38.4%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$1,254,445	137.6%	\$3,165,387	347.2%	0.0%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	\$(1,152,976)	-126.5%	\$(5,820,820)	-638.4%	0.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	<u>\$(1,360,262)</u>	-149.2%	<u>\$1,575,723</u>	455.3%	-186.3%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$585,833	64.3%	\$1,874,980	541.7%	-68.8%
Ingresos por intereses	\$(679)	-0.1%	\$(693)	-0.2%	-2.0%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(3,546)	-0.4%	\$756	0.2%	-569.0%
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	-	0.0%	\$696,073	201.1%	-100.0%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	<u>\$581,608</u>	63.8%	<u>\$2,571,116</u>	742.9%	-77.4%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$(1,941,870)	-213.0%	\$(995,393)	-287.6%	95.1%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$5,041,294	552.9%	\$4,373,887	1263.8%	15.3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	<u>\$(6,983,164)</u>	-765.9%	<u>\$(5,369,280)</u>	-1551.4%	30.1%
Utilidad por liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	-	0.0%	\$(21,278,590)	-6148.1%	-100.0%
	<u>\$(6,983,164)</u>	-765.9%	<u>\$15,909,310</u>	4596.7%	-143.9%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(6,979,505)	-765.5%	\$15,908,821	4596.6%	-143.9%
Pérdida neta participación no controladora	\$(3,659)	-0.4%	\$489	0.1%	-848.3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	<u>\$(6,983,164)</u>	-765.9%	<u>\$15,909,310</u>	4596.7%	-143.9%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2015 Y 2016
(NO AUDITADOS)**

(Miles de pesos)	4T16		4T15		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$164,848	74.0%	\$140,290	123.5%	17.5%
Otros ingresos	\$57,950	26.0%	\$(26,660)	-23.5%	-317.4%
TOTAL INGRESOS	\$222,798	100.0%	\$113,630	100.0%	96.1%
TOTAL COSTOS	\$433,993	194.8%	\$461,598	406.2%	-6.0%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$(211,195)	-94.8%	\$(347,968)	-306.2%	-39.3%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$21,294	9.6%	\$11,774	10.4%	80.9%
Gastos Administrativos	\$670,041	300.7%	\$366,281	322.3%	82.9%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$27,296	12.3%	\$30,942	27.2%	-11.8%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$718,631	322.5%	\$408,997	359.9%	75.7%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$645,318	289.6%	\$7,694,909	6771.9%	-91.6%
OTROS INGRESOS (QUITAS)	-	0.0%	\$(5,820,820)	-5122.6%	-100.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$(1,575,145)	-707.0%	\$(2,631,054)	-2315.5%	-40.1%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO					
Gastos por intereses y comisiones	\$175,086	78.6%	\$424,107	373.2%	-58.7%
Ingresos por intereses	\$(107)	0.0%	\$189	0.2%	-156.6%
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(462)		\$(391)		18.2%
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	-	0.0%	\$696,073	612.6%	-100.0%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$174,517	78.3%	\$1,119,978	985.6%	-84.4%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$(1,749,662)	-785.3%	\$(3,751,032)	-3301.1%	-53.4%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$4,878,228	2189.5%	\$5,008,624	4407.8%	-2.6%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(6,627,890)	-2974.8%	\$(8,759,656)	-7708.9%	-24.3%
Utilidad por liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	-	0.0%	\$(21,278,590)	-18726.2%	-100.0%
	(6,627,890)	-2974.8%	12,518,934	11017.3%	-152.9%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$(6,616,090)	-2969.5%	\$12,466,259	10970.9%	-153.1%
Pérdida neta participación no controladora	\$(11,800)	-5.3%	\$52,675	46.4%	-122.4%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$(6,627,890)	-2974.8%	\$12,518,934	11017%	-153%

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).