

PRIMER TRIMESTRE 2024





HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024

Culiacán, Sinaloa, a 26 de abril de 2024. Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo de proyectos de vivienda propios y a la prestación de servicios integrales para el 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 2024¹.

Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 67 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 97% en línea con el enfoque de la Compañía para desarrollar este tipo de proyectos eficientado así el uso de capital de la Compañía.
- Durante el Primer Trimestre 2024 la Compañía registró un total de ingresos por \$67.5 millones, un decremento de 73% al compararse con el Primer Trimestre 2023. El decremento deriva de un menor número de proyectos activos en etapa de titulación año a año. La Compañía ha iniciado nuevos proyectos durante 2024 que están en su etapa inicial y reflejarán ventas a partir de los siguientes dos trimestres de 2024, adicional a la reactivación de algunos proyectos que por estrategia fueron pospuestos.
- El precio promedio del total de las viviendas entregadas fue de \$992 mil reflejando el enfoque de la Compañía en el segmento de vivienda media

Comentario del Director General:

Durante el trimestre, enfrentamos ciertos desafíos que impidieron que se arrancarían o reactivaran a la velocidad esperada los proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda. A su vez, derivado principalmente de la situación generalizada en la industria, la velocidad en ventas de los proyectos activos presentó un ritmo menor al esperado. Reconocemos el arduo trabajo del equipo de Homex para llegar a las metas planteadas y poder adaptarse para superar los retos y desafíos que se han presentado. Confiamos en que, durante los siguientes trimestres del año, podremos compensar los resultados y llegar a la meta. Comentaron José Manuel Valadez Lobato y Rene Guerrero Chiquete Co-directores generales de Homex

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

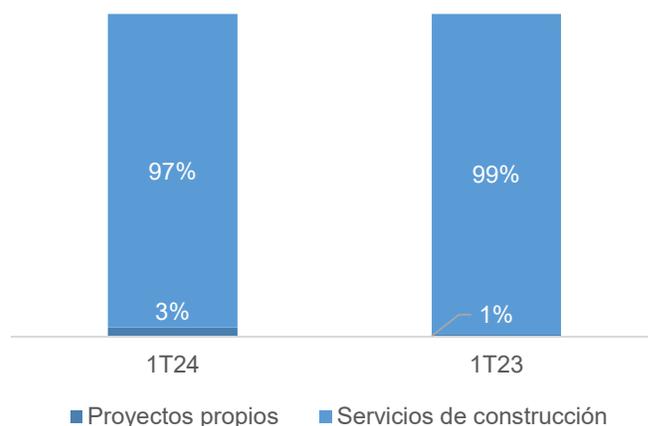
Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T24	1T23	Var
Volumen (viviendas)	67	150	-55 %
Total ingresos	67,513	248,639	-73 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	59,708	244,817	-76 %
Ingresos por vivienda proyectos propios	6,768	-	NA
Costos	63,667	233,657	-73 %
Utilidad bruta	3,846	14,982	-74 %
<i>Margen bruto</i>	6 %	6 %	(3) pbs
(Pérdida) utilidad de operación	(18,993)	(12,455)	52 %
<i>Margen de operación</i>	-28 %	-5 %	(231) pbs
UAFIDA	(11,225)	(2,870)	291 %
<i>Margen UAFIDA</i>	-17 %	-1 %	(155) pbs
Utilidad neta	(24,047)	(15,592)	54 %
<i>Margen neto</i>	-36 %	-6 %	(293) pbs

Resultados de operación:

Presencia Geográfica. Al 31 de marzo de 2023, Homex tenía operaciones en 6 proyectos en operación.

Volumen: Durante el Primer Trimestre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 67 unidades, un decremento de 55% comparado con 150 unidades durante el Primer Trimestre 2023. El menor volumen deriva de un menor número de proyectos activos. El volumen de vivienda de interés social, es decir viviendas de hasta un millón de pesos representó 40% del total de viviendas entregadas, mientras que el 46% correspondió al segmento de vivienda media y 10% vivienda residencial.



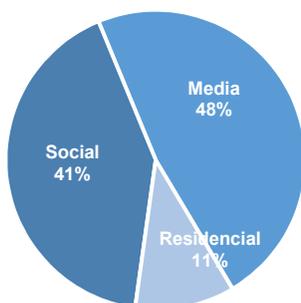
Durante el Primer Trimestre de 2024 se entregaron 2 unidades de proyectos Propios que corresponden al segmento residencial.

VOLUMEN					
	1T24	% del Total	1T23	% del Total	Variación 1T23 / 1T22
Servicios de construcción para el desarrollo de vivienda					
Social (de 0 a 350 UMA mensual)* hasta \$1.1 m	27	40 %	63	42 %	-57 %
Media (de 350 a 750 UMA mensual)* hasta \$2.36	31	46 %	55	37 %	-44 %
Residencial (a partir de 750 UMA mensual) + \$2.36	7	10 %	31	21 %	-77 %
Venta de viviendas por proyectos propios					
Social (de 0 a 350 UMA mensual)* hasta \$1.1 m	-	0 %	1	1 %	-100 %
Media (de 350 a 750 UMA mensual)* hasta \$2.36	-	0 %	-	-	N/A
Residencial (a partir de 750 UMA mensual)* + \$2.36	2	3%	-	-	N/A
Total Volumen	67	100 %	150	100 %	-55 %

Clasificación de viviendas de conformidad con la tipología establecida en el "Código de Edificación de Vivienda" 3ª. edición SEDATU.

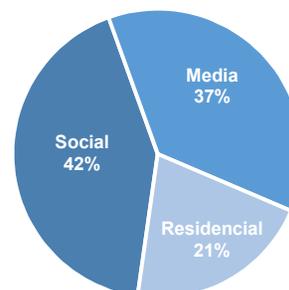
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda

Unidades Vendidas por Segmento 1T24



Porcentaje de participación considerando un volumen de 65 unidades

Unidades Vendidas por Segmento 1T23



Porcentaje de participación considerando un volumen de 149 unidades

El precio promedio por servicios de construcción: Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre 2024 fue de \$919 mil comparado con \$1.6 millones durante el Primer Trimestre 2023. El cambio en el precio promedio deriva de un portafolio de proyectos con una oferta de vivienda diferente.

Para el periodo de tres meses acumulado al 31 de marzo de 2024, el precio promedio para todas las viviendas entregadas fue de \$992 mil, sin cambio al compararlo con el mismo periodo del año anterior

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN			
(Miles de pesos)	1T24	1T23	Variación 1T24 / 1T23
Social	1,012	878	15 %
Media	1,266	1,863	-32 %
Residencial	3,287	3,053	8 %
Precio promedio para todas las viviendas	919	1,643	-44 %

Precio promedio considerando un volumen de 65 unidades al 31 de marzo de 2024 y 149 al 31 de marzo de 2023.

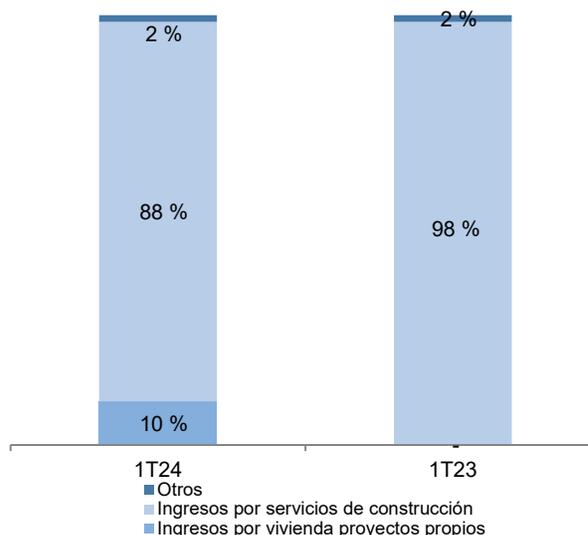
Financiamiento Hipotecario. Para el Primer Trimestre 2024, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fue INFONAVIT, la cual representó el 43% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de los proyectos de la Compañía, seguido por instituciones financieras y otros que representaron 28% y 27% respectivamente

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T24	% del Total	1T23	% del Total
INFONAVIT	29	43 %	41	27 %
FOVISSSTE	1	1 %	4	3 %
Instituciones financieras	18	27 %	69	46 %
Otros	19	28 %	36	24 %
TOTAL	67	100 %	150	100 %

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Primer Trimestre del 2024, la Compañía registró un total de ingresos por \$67.5 millones, un decremento de 73% comparado con \$248.6 millones durante el mismo periodo del año anterior. El decremento de los ingresos de la Compañía deriva principalmente de un menor número de proyectos activos y el retraso en el arranque de nuevos proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda. Los ingresos por proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron \$59.7 millones o 88% del total de ingresos. Así mismo, la Compañía registró \$6.7 millones en ingresos por proyectos propios y \$1.0 millones por diseño de proyectos y otros.

Ingresos por Tipo de Proyecto



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T24	% del Total	1T23	% del Total	Variación 1T24 / 1T23
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	59,708	88 %	244,817	98 %	-76 %
Ingresos por vivienda proyectos propios	6,768	10 %	-	0 %	N/A
Ingresos por diseño de proyectos	1,037	2 %	3,822	2 %	-73%
Total de ingresos	67,513	100 %	248,639	100 %	-73 %

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2024, se obtuvo una utilidad bruta de \$3.8 millones con un margen bruto de 5.7%, comparado con una utilidad bruta de \$14.9 millones y un margen bruto de 6.0% durante el Primer Trimestre del 2023.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO			
(Miles de pesos, %)	1T24	1T23	Variación 1T24 / 1T23
Utilidad Bruta			
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	6,149	18,935	-68 %
Ingresos por vivienda proyectos propios	1,658	(111)	N/A
Otros	(3,961)	(3,842)	3 %
TOTAL	3,846	14,982	-74 %
Margen Bruto			
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	10.3 %	7.7 %	33%
Ingresos por vivienda proyectos propios	24.5 %	-2.9 %	N/A
Otros	N/A	N/A	N/A
TOTAL	5.7 %	6.0 %	-5%

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Primer Trimestre 2024, la Compañía generó una pérdida neta operativa de \$24.0 millones, comparado con una pérdida operativa de \$15.6 millones durante el Primer Trimestre 2023.

UAFIDA: Durante el Primer Trimestre 2024 la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$11.2 millones, comparado con una UAFIDA negativa de \$2.8 millones reportada en el mismo periodo de 2023.

UAFIDA		
(Miles de pesos)	1T24	1T23
Utilidad neta	(24,081)	(15,473)
Depreciación	4,524	7,024
Resultado integral de financiamiento	5,054	3,137
Impuestos, recargos y actualizaciones	3,244	2,561
Interés minoritario	34	(119)
UAFIDA	(11,225)	(2,870)

Costo Integral de Financiamiento: Para el Primer Trimestre 2024, el costo integral de financiamiento fue \$5.0 millones de pesos comparado con \$3.1 millones de pesos durante el mismo periodo del año anterior.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Primer Trimestre 2024, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$24.0 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$15.9 millones durante el Primer Trimestre 2023.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 268 días al 31 de marzo de 2024 principalmente por los días de inventario el cual incluye inventario de largo plazo. Sin considerar el inventario de largo plazo los días de inventario totalizan 91 días y el total de ciclo de capital de trabajo 47 días.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario	394,128	312	428,132	247
Cuentas por cobrar	108,309	85	84,934	48
Cuentas por pagar	163,181	129	166,788	96
Total del ciclo de capital de trabajo	665,618	268	679,854	199

Deuda: La deuda bancaria de la Compañía al 31 de marzo de 2024, ascendió a \$127.7 millones, comparado con \$141.5 millones al 31 de diciembre de 2023.

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 SAB DE CV
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de pesos)

	mar'24	dic'23	% Cambio
ACTIVOS			
Activos circulantes			
Equivalentes de efectivo	\$ 4,413	\$ 15,623	-72 %
Cuentas por cobrar	108,309	84,934	28 %
Terrenos y obra en proceso	114,641	110,226	4 %
Pagos anticipados	177,636	177,485	0 %
Otros activos circulantes	39,745	41,912	-5 %
Total de activos circulantes	444,744	430,180	3 %
Inventario para futuros desarrollos	279,487	317,906	-12 %
Maquinaria y equipo, neto	186,695	191,941	-3 %
Otros activos no circulantes	10,736	16,577	-35 %
Total de activos	\$ 921,662	\$ 956,604	-4 %
PASIVOS			
Pasivos circulantes			
Deuda a corto plazo	\$ 107,003	\$ 120,758	-11 %
Cuentas por pagar	163,181	166,788	-2 %
Anticipo de clientes para futuras ventas	187,243	192,256	-3 %
Provisiones de impuestos por pagar	266,410	267,142	-0 %
Total de pasivos circulantes	723,837	746,944	-3 %
Deuda de largo plazo	20,703	20,703	-
Cuentas por pagar	130,370	118,220	10 %
Obligaciones laborales	4,426	4,364	1 %
Total de pasivos	879,336	890,231	-1 %
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	7,188,327	7,188,327	-
Prima en venta de acciones	2,089,120	2,089,120	-
Acciones en tesorería	(11,519)	(11,519)	-
Reserva legal	85,088	85,088	-
Pérdidas acumuladas	(9,304,264)	(9,280,183)	0 %
Otras cuentas de capital	1,101	1,101	-
Capital contable participación controladora	47,853	71,934	-33 %
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(5,527)	(5,561)	-1 %
Total capital contable	42,326	66,373	-36 %
Total de pasivos y capital contable	\$ 921,662	\$ 956,604	-4 %

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
POR EL PRIMER TRIMESTRE DE 2024 Y 2023**

(Miles de pesos)

	1T24	%	1T23	%	% Cambio
Ingresos					
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	\$ 59,708	88%	\$ 244,817	98%	-76%
Ingresos por diseño de proyectos y otros	1,037	2%	3,822	2%	N/A
Ingresos por vivienda	6,768	10%	-	0%	N/A
Total de ingresos	67,513	100%	248,639	100%	-73%
Gastos					
Gastos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	53,559	79%	225,882	91%	-76%
Costo otros ingresos	4,998	7%	7,664	3%	-35%
Costo de viviendas vendidas	5,110	8%	111	0%	4504%
Utilidad bruta	3,846	6%	14,982	6%	-74%
Gastos de operación					
Gastos de promoción y ventas	1,878	3%	2,923	1%	-36%
Gastos administrativos	17,848	26%	19,254	8%	-7%
Mantenimiento de los fraccionamientos	183	0%	704	0%	-74%
Total de gastos de operación	19,909	29%	22,881	9%	-13%
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	2,930	4%	4,556	2%	-36%
Pérdida de operación	(18,993)	-28%	(12,455)	-5%	52%
Resultado integral de financiamiento					
Gastos por intereses y comisiones	5,033	7%	6,146	2%	-18%
Ingresos por intereses	21	0%	(2,950)	-1%	-101%
Pérdida (ganancia) cambiaria	-	0%	(59)	0%	-100%
Total de resultado integral de financiamiento	5,054	7%	3,137	1%	61%
Pérdida antes de impuestos	(24,047)	-36%	(15,592)	-6%	54%
Impuestos a la utilidad	-	0%	-	0%	N/A
Pérdida neta consolidada	(24,047)	-36%	(15,592)	-6%	54%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	(24,081)	-36%	(15,473)	-6%	56%
Utilidad (pérdida) neta participación no controladora	34	0%	(119)	0%	-129%
Pérdida neta consolidada	\$ (24,047)	-36%	\$ (15,592)	-6%	54%

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).