

HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2016

Culiacán, Sinaloa, a 26 de Julio de 2016- 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, para el trimestre terminado el 30 de junio de 2016¹.

Durante los primeros seis meses de 2016, la Compañía ha estado enfocada en la reactivación de sus operaciones, así como en la optimización de sus procesos productivos para crear las eficiencias necesarias que le permitan consolidar su operación, y generar valor a sus accionistas en el mediano plazo.

Eventos Relevantes:

- Durante el Segundo Trimestre de 2016 la Compañía escrituró 500 unidades un incremento de 107% al compararse con 241 unidades durante el Primer Trimestre del año, al mismo tiempo que hubo una mejoría de 466 puntos base en el margen bruto de la Compañía al pasar de 19% durante el Primer Trimestre de 2016 a 24% durante el Segundo Trimestre de 2016.
- Durante el trimestre, la Compañía negoció ciertos contratos de crédito y líneas de crédito revolvente que estaban vencidos, logrando extender los vencimientos a 2 y 3 años, lo cual apoya de manera importante la liquidez de la Compañía.

Principales Resultados

Total Ingresos: Durante el Segundo Trimestre de 2016, la Compañía registró ingresos por \$287 millones, derivado de la escrituración de 500 viviendas, de las cuales 67.8% pertenecen al segmento de interés social con un precio promedio de \$369 mil pesos, y 32.2% al segmento de vivienda media con un precio promedio de \$996 mil de pesos. Así mismo, Homex registró otros ingresos por \$1.3 millones.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2016, la Compañía registró ingresos por \$435 millones derivado principalmente de la escrituración de 741 unidades.

Utilidad Bruta: Para los tres meses terminados al 30 de junio de 2016, se obtuvo una utilidad bruta de \$68 millones con un margen bruto de 24%. Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2016 la Compañía registró una utilidad bruta de \$96 millones con un margen bruto de 22%.

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

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Segundo Trimestre de 2016, la Compañía obtuvo una ganancia operativa de \$880 millones. El resultado deriva principalmente de que, en el trimestre, la Compañía registró otros ingresos por \$996 millones principalmente como resultado de una quita sobre el saldo principal insoluto en relación a un contrato de crédito con un acreedor. Sin considerar este ingreso (que no significa una entrada de efectivo), se obtuvo una pérdida operativa de \$116 millones durante el Segundo Trimestre de 2016.

Durante el trimestre, se incurrió en gastos de operación y mantenimiento por \$32 millones en proyectos de vivienda donde la infraestructura definitiva aun no es finalizada y por ende Homex cubre los gastos para dotar de servicios como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, a dichos proyectos. La Compañía ya ha iniciado los 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 seis meses acumulado al 30 de junio de 2016 la Compañía registró una utilidad operativa de \$672 millones principalmente como resultado del registro de la quita sobre el saldo principal insoluto en relación a un contrato de crédito con un acreedor, como se explicó anteriormente. Para los seis meses acumulado al 30 de junio de 2016, se registraron \$60 millones por concepto de gastos por los trabajos de infraestructura pendiente descritos anteriormente.

Costo Integral de Financiamiento: Para el Segundo Trimestre de 2016, el costo integral de financiamiento fue de \$117 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses devengados durante el periodo por \$119 millones. Así mismo, la Compañía registró ingresos por intereses por \$2.4 millones y \$17 mil en relación a una ganancia cambiaria.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio el costo integral de financiamiento fue de \$239 millones.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Segundo Trimestre de 2016 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$590 millones, lo cual es resultado del registro de otros ingresos por \$996 millones principalmente como resultado de la quita mencionada anteriormente, aplicada sobre el saldo principal insoluto en relación a un contrato de crédito con un acreedor.

Para el periodo de seis meses acumulado al 30 de junio de 2016 la Compañía registró una Utilidad Neta Consolidada de \$258 millones.

Deuda Bancaria y Estructura Financiera: La deuda bancaria al 30 de junio de 2016 ascendió a \$5,471 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.

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 2 años, con un costo promedio ponderado de 8.8%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 41% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

Durante el trimestre, la Compañía negoció 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. 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.

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 S.A.B. DE C.V. ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE TRES MESES 2016 CON TRES MESES 2015**

(Miles de pesos)	2T16	%	2T15	%	% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$285,647	100%	\$66,309	77%	331%
Ingresos por vivienda interés social	\$125,216	44%	\$5,536	6%	2162%
Ingresos por vivienda media	\$160,431	56%	\$60,773	71%	164%
Otros ingresos	\$1,320	0%	\$19,522	23%	-93%
TOTAL INGRESOS	<u>\$286,967</u>	100%	<u>\$85,831</u>	100%	234%
TOTAL COSTOS	<u>\$219,066</u>	76%	<u>\$46,054</u>	54%	376%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	<u>\$67,901</u>	24%	<u>\$39,777</u>	46%	71%
Gastos de Operación					
Gastos de Promoción y Ventas	\$28,318	10%	\$2,981	3%	850%
Gastos Administrativos	\$123,823	43%	\$120,444	140%	3%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$32,148	11%	\$10,000	12%	221%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	<u>\$184,289</u>	64%	<u>\$133,425</u>	155%	38%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	<u>\$(996,415)</u>	-347%	<u>\$13,611</u>	16%	-7421%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	<u>\$880,027</u>	307%	<u>\$(107,259)</u>	-125%	-920%
Costo Integral de Financiamiento					
Gastos por intereses y comisiones	\$119,296	42%	\$211,038	246%	-43%
Ingresos por intereses	\$(2,404)	-1%	-	0%	N/A
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(17)		\$134		-113%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	<u>\$116,875</u>	41%	<u>\$211,172</u>	246%	-45%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>\$763,152</u>	266%	<u>\$(318,431)</u>	-371%	-340%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>\$172,974</u>	60%	<u>\$(174,133)</u>	-203%	-199%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	<u>\$590,178</u>	206%	<u>\$(144,298)</u>	-168%	-509%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	<u>\$585,202</u>	204%	<u>\$(145,427)</u>	-169%	-502%
Pérdida neta participación no controladora	<u>\$4,976</u>	2%	<u>\$1,129</u>	1%	341%

**DESARROLLADORA HOMEX S.A.B. DE C.V. ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
COMPARACIÓN ENTRE SEIS MESES 2016 CON SEIS MESES 2015**

(Miles de pesos)	jun-16		jun-15		% Cambio
INGRESOS					
Ingresos por vivienda	\$431,669	99.3%	\$114,167	68.3%	278.1%
Ingresos por vivienda interés social	\$186,402	42.9%	\$5,536	3.3%	3267.1%
Ingresos por vivienda media	\$245,267	56.4%	\$108,631	64.9%	125.8%
Otros ingresos	\$2,936	0.7%	\$21,484	12.8%	-86.3%
TOTAL INGRESOS	\$434,605	100.0%	\$167,274	100.0%	159.8%
TOTAL COSTOS	\$338,601	77.9%	\$115,866	69.3%	192.2%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$96,004	22.1%	\$51,408	30.7%	86.7%
Gastos de Operación		0.0%		0.0%	N/A
Gastos de Promoción y Ventas	\$44,054	10.1%	\$5,061	3.0%	770.5%
Gastos Administrativos	\$201,006	46.3%	\$195,962	117.2%	2.6%
Mantenimiento de los fraccionamientos	\$60,037	13.8%	\$23,500	14.0%	155.5%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	\$305,097	70.2%	\$224,523	51.7%	35.9%
OTROS (INGRESOS) GASTOS DE OPERACIÓN, NETO	\$(881,002)	-202.7%	\$19,837	4.6%	0.0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	\$671,909	154.6%	\$(192,952)	-115.4%	-448.2%
Costo Integral de Financiamiento					
Gastos por intereses y comisiones	\$244,861	56.3%	\$323,051	193.1%	-24.2%
Ingresos por intereses	\$(2,641)	-0.6%	-	0.0%	N/A
Pérdida (ganancia) cambiaria	\$(2,987)	-0.7%	\$743	0.4%	-502.0%
TOTAL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO	\$239,233	55.0%	\$323,794	193.6%	-26.1%
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$432,676	99.6%	\$(516,746)	-308.9%	-183.7%
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$175,039	40.3%	\$(154,520)	-92.4%	-213.3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CONSOLIDADA	\$257,637	59.3%	\$(362,226)	-216.5%	-171.1%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$252,216	58.0%	\$(360,979)	-215.8%	-169.9%
Pérdida neta participación no controladora	\$5,421	1.2%	\$(1,247)	-0.7%	-534.7%

**DESARROLLADORA HOMEX S.A.B. DE C.V. BALANCE GENERAL
COMPARACIÓN AL 30 DE JUNIO 2016 CON EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Miles de pesos)	Jun-16	Dic-15	% Cambio
ACTIVO			
ACTIVO CIRCULANTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$46,502	\$41,562	12%
Cuentas por cobrar, neto	\$120,457	\$56,080	115%
Tierra y obra en proceso	\$1,999,655	\$1,886,701	6%
Pagos Anticipados	\$69,662	\$57,387	21%
Otros activos circulantes	\$1,139,331	\$1,517,755	-25%
Total del activo circulante	\$3,375,607	\$3,559,485	-5%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,099,677	\$4,257,380	-4%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$222,950	\$240,294	-7%
Otros activos no circulantes	\$67,448	\$43,934	54%
Impuesto sobre la renta diferido	\$3,612,247	\$3,878,208	-7%
TOTAL ACTIVOS	\$11,377,929	\$11,979,301	-5%
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
PASIVO CIRCULANTE			
Deuda bancaria a corto plazo	\$3,245,766	\$5,733,784	-43%
Deuda convertible en acciones	\$612,818	\$612,818	0%
Cuentas por pagar	\$3,323,325	\$3,462,094	-4%
Anticipo de clientes para futuras ventas	\$155,129	\$173,312	-10%
Otros impuestos por pagar	\$3,752,586	\$3,687,950	2%
Impuesto sobre la renta	\$1,491,865	\$1,374,908	9%
Provisión para posiciones fiscales inciertas	\$3,564,566	\$3,564,566	0%
Total del pasivo circulante	\$16,146,055	\$18,609,432	-13%
Deuda bancaria largo plazo	\$2,225,667	\$607,723	266%
Pasivo Neto subsidiarias de Brasil	\$334,758	\$334,758	0%
Otros Pasivos Largo Plazo	\$4,399	\$3,331	32%
TOTAL DEL PASIVO	\$18,710,879	\$19,555,244	-4%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	\$1,282,942	\$1,282,942	0%
Obligaciones convertibles	\$1,137,182	\$1,137,182	0%
Prima en venta de acciones	\$2,833,255	\$2,833,255	0%
Acciones en tesorería al costo	\$(11,519)	\$(11,519)	0%
Pérdidas acumuladas	\$(12,483,226)	\$(12,735,443)	-2%
Otras cuentas de capital	\$17,536	\$18,436	-5%
Capital contable (déficit) participación controladora	\$(7,223,830)	\$(7,475,147)	-3%
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	\$(109,120)	\$(100,796)	8%
TOTAL (DEFICIT) DEL CAPITAL CONTABLE	\$(7,332,950)	\$(7,575,943)	-3%
TOTAL PASIVO Y (DÉFICIT) CAPITAL CONTABLE	\$11,377,929	\$11,979,301	-5%

**DESARROLLADORA HOMEX S.A.B. DE C.V ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONSOLIDADO**

Para el periodo al 30 de Junio de 2016

(Miles de pesos)

Ganancia (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$432,676
+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	
<i>Partidas relacionadas con actividades de inversión</i>	
Depreciación y amortización en el periodo	\$18,441
Utilidad o perdida en venta de propiedades Planta y Equipo	\$(88)
Intereses a favor	\$(2,641)
Otras partidas	\$(1,178,418)
<i>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento</i>	
Intereses devengados a cargo	\$244,861
Flujo derivado del resultado antes del impuesto a la utilidad	\$(485,169)
Flujo generados o utilizados en la operación	\$425,893
Incremento / Decremento en clientes	\$(64,377)
Incremento / Decremento en inventario	\$44,749
Incremento / Decremento en otras cuentas por cobrar y otros activos circulantes	\$342,635
Incremento / Decremento en proveedores	\$(139,159)
Incremento / Decremento en otros pasivos	\$242,045
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Operación	\$(59,276)
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Inversión	\$1,633
Inversión en propiedad y equipo	\$(1,250)
Venta de propiedades de planta y equipo	\$242
Intereses cobrados	\$2,641
Flujos Netos de efectivo de Actividades de Financiamiento	\$63,483
Financiamiento bancario	\$444,208
Amortización de financiamientos bancarios	\$(297,610)
Intereses pagados	\$(83,115)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,840
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	\$(900)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de periodo	\$41,562
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$46,502