



HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2020

Culiacán, Sinaloa, a 27 de abril de 2020,- 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 2020¹.

Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2020, la Compañía inició el desarrollo de 4 proyectos bajo el esquema de servicios de construcción y comercialización (“llave en mano”). Así mismo, durante el trimestre Homex firmó 7 nuevos contratos para el desarrollo de nuevos proyectos bajo este modelo, los cuales iniciarán durante 2020.
- Durante el Primer Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 550 viviendas, donde el volumen de proyectos propios representó 62% y el volumen de proyectos de servicios de construcción y comercialización (“llave en mano”) representó 38%.
- En este mismo período, la Compañía registró un total de ingresos por \$317.9 millones, donde los ingresos por proyectos propios totalizaron \$230.5 millones durante el Primer Trimestre de 2020. Al 31 de marzo de 2020, los ingresos registrados por servicios de construcción ascendieron a \$68.7 millones comparado con \$10.3 millones al mismo periodo de 2019.
- El precio promedio por proyectos propios durante el Primer Trimestre de 2020 fue de \$680 mil comparado con \$577 mil durante el Primer Trimestre de 2019. En este mismo periodo, el precio promedio por servicios de construcción fue de \$680 mil comparado con \$353 mil durante el Primer Trimestre de 2019.
- El margen bruto por las operaciones de vivienda por proyectos propios fue 27.0%

Comentario del Director General:

“En línea con nuestra planeación para el 2020, arrancamos el Primer Trimestre del año con un portafolio balanceado el cual se compone de proyectos propios y proyectos donde realizamos servicios de construcción y comercialización para terceros (proyectos llave en mano). Para los siguientes trimestres, los proyectos llave en mano tomarán mayor fuerza dado que estos proyectos fueron iniciados hasta el mes de marzo por lo que el número de viviendas logradas durante el periodo fueron menor al potencial que estos proyectos tendrán”. Así mismo, es importante mencionar que derivado de la contingencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) declarada el 30 de marzo por el Consejo de Salubridad General de México; hemos tomado las medidas necesarias

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

para salvaguardar la salud de nuestros colaboradores y acatado las indicaciones y acciones emitidas por las autoridades competentes para atender esta emergencia. Derivado de esto, continuaremos evaluando las implicaciones y comportamiento de mercado para determinar el impacto en nuestros resultados, lo cual se reflejará en el Segundo Trimestre del año.”

Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T20	1T19	% Var
Volumen (viviendas)	550	701	-22 %
Total ingresos	317,972	393,813	-19 %
Ingresos por vivienda proyectos propios	230,506	357,904	-36 %
Ingresos por servicios de construcción	68,706	10,299	567 %
Costos	249,332	292,920	-15 %
Utilidad bruta	68,640	100,893	-32 %
Margen bruto	22 %	26 %	-16 %
(Pérdida) utilidad de operación	2,619	61,182	-96 %
Margen de operación	1 %	16 %	-95 %
UAFIDA	6,540	68,450	-90 %
Margen UAFIDA	2 %	17 %	-88 %
Utilidad neta	7,559	19,533	-61 %
Margen neto	2 %	5 %	-3 %

Resultados de operación:

Presencia Geográfica. Al 31 de marzo de 2020, Homex tiene operaciones en 13 proyectos localizados en 9 ciudades de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Primer Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 550 unidades, un decremento de 22% comparado con 701 unidades durante el Primer Trimestre de 2019.

Para el Primer Trimestre de 2020, las viviendas entregadas por proyectos propios, en el segmento de interés social totalizaron 221 unidades o 40% del total del volumen comparado con 183 unidades o 26% en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media y residencial representó 22% del total del volumen durante el Primer Trimestre de 2020 comparado con 62% en el mismo periodo del año anterior.

El volumen de viviendas entregadas por servicios de construcción, al 31 de marzo de 2020, totalizaron 101 unidades o 18% del total del volumen escriturado. El volumen de vivienda media representó 11% del total de viviendas entregadas, mientras que el 7% corresponde al segmento de vivienda residencial.

VOLUMEN					
	1T20	% del Total	1T19	% del Total	Variación 1T20 /1T19
Venta de viviendas por proyectos propios					
Interés social (de \$109 mil hasta \$486 mil)	221	40 %	183	26 %	21 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	59	11 %	380	54 %	-84 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	59	11 %	57	8 %	4 %
Servicios de construcción					
Interés social (de \$109 mil hasta \$486 mil)	3	1 %	53	8 %	-94 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	60	11 %	-	-	N/A
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	38	7 %	-	-	N/A
Paquete de viviendas	110	20 %	19	3 %	479 %
Lotes comerciales	-	-	9	1 %	-100 %
Total Volumen	550	100 %	701	100 %	-22 %



Porcentaje de participación considerando un volumen de 339 unidades



Porcentaje de participación considerando un volumen de 101 unidades

El precio promedio por proyectos propios: Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2020 fue de \$680 mil, un aumento de 18% al compararlo con el Primer Trimestre de 2019. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un aumento de 58% del precio de venta en el segmento de vivienda residencial el cual aumentó de \$1.1 millones a \$1.7 millones.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS			
(Miles de pesos)	1T20	1T19	Variación 1T20 /1T19
Vivienda de interés social	419	350	20 %
Vivienda media	622	608	2 %
Vivienda residencial	1,743	1,103	58 %
Precio promedio para todas las viviendas	680	577	18 %

Precio promedio considerando un volumen de 339 para el 1T20 y 620 unidades para el 1T19.

El precio promedio por servicios de construcción: Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2020 fue de \$680 mil, un aumento de 93% al compararlo con el Primer Trimestre de 2019.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN			
(Miles de pesos)	1T20	1T19	Variación 1T20 /1T19
Vivienda de interés social	480	353	36 %
Vivienda media	526	-	N/A
Vivienda residencial	1,391	-	N/A
Precio promedio para todas las viviendas	680	353	93%

Precio promedio considerando un volumen de 101 para el 1T20 y 53 unidades para el 1T19

Financiamiento Hipotecario. Para el Primer Trimestre de 2020, las principales fuentes de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron INFONAVIT y FOVISSSTE, las cuales representaron el 83% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el Primer Trimestre de 2020 el 69% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 14% del total de las viviendas. Durante el Primer Trimestre de 2020, 18% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T20	% del Total	1T19	% del Total
INFONAVIT	234	69 %	359	58 %
FOVISSSTE	46	14 %	167	27 %
Instituciones financieras	23	7 %	16	3 %
Otros	36	11 %	78	13 %
TOTAL	339	100 %	620	100 %

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Primer Trimestre del 2020, la Compañía registró un total de ingresos por \$317.9 millones, derivado, principalmente, de los ingresos por viviendas de proyectos propios los cuales totalizaron \$230.5 millones o 72% del total de ingresos. Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2020, el ingreso por servicios de construcción ascendió a \$68.7 millones o 22% del total de ingresos, comparado con \$10.2 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos del Primer Trimestre de 2020, significan un decremento de 19% al compararse con \$393.8 millones durante el Primer Trimestre de 2019, principalmente por un decremento de 36% en los ingresos por proyectos propios, al mismo tiempo que durante el Primer Trimestre de 2019 la Compañía registró ingresos por \$17.5 millones por la venta de lotes comerciales.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T20	% del Total	1T19	% del Total	Variación 1T20 /1T19
Ingresos por vivienda proyectos propios	230,506	72 %	357,904	91 %	-36 %
Ingresos por block y concreto	-	-	20	0 %	-100 %
Ingresos por servicios de construcción	68,706	22 %	10,299	3 %	567 %
Ingresos por lotes comerciales	-	-	17,456	4 %	-100 %
Ingresos por paquetes de viviendas	15,694	5 %	6,000	2 %	-
Otros ingresos	3,066	1 %	2,134	1 %	44 %
Total de ingresos	317,972	100 %	393,813	100 %	-19 %

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2020, se obtuvo una utilidad bruta de \$68.6 millones con un margen bruto de 21.6%, comparado con una utilidad bruta de \$100.8 millones y un margen bruto de 25.6% durante el Primer Trimestre del 2019. El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios durante el Primer Trimestre de 2020 fue de 27.0% comparado con 29.9% durante el mismo periodo del año anterior.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO					
(Miles de pesos, %)	1T20	% del Total	1T19	% del Total	Variación 1T20 /1T19
Utilidad Bruta					
Viviendas proyectos propios	62,255	91 %	107,069	106 %	-42 %
Servicios de construcción	(775)	-1 %	(3,771)	-4 %	-79 %

Otros	7,160	10 %	(2,405)	-2 %	-398 %
TOTAL	68,640	100 %	100,893	100 %	-32 %
Margen Bruto					
Viviendas proyectos propios	27.0 %	125.1 %	29.9 %	116.8 %	-9.7 %
Servicios de construcción	-1.1 %	-5.2 %	-36.6 %	-142.9 %	-96.9 %
Otros	-4.3 %	-19.9 %	32.3 %	126.2 %	-113.3 %
TOTAL	21.6 %	100.0 %	25.6 %	100.0 %	-15.7 %

Durante el Primer Trimestre de 2020, el margen bruto por servicios de construcción fue negativo dado que contablemente se registran los servicios de construcción sin una utilidad; así mismo, en este resultado no está considerado el ingreso por los servicios de comercialización. Sin embargo, los proyectos por servicios de construcción y comercialización generarán una utilidad para la Compañía conforme se avance en dichos proyectos durante los siguientes trimestres del año.

Utilidad (pérdida) de Operación: Durante el Primer Trimestre de 2020, la Compañía generó una utilidad de operación de \$2.6 millones, comparado con una utilidad operativa de \$61.1 millones durante Primer Trimestre de 2019, el cual resulta principalmente del registro de otros ingresos por \$41.8 millones los cuales no significaron una entrada de efectivo.

Asimismo, durante el Primer Trimestre de 2020, 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 55.1%, esto es de \$6.9 millones durante el Primer Trimestre de 2019 comparado con \$3.1 millones durante el Primer Trimestre de 2020.

UAFIDA: Durante el Primer Trimestre de 2020 la Compañía registró una UAFIDA de \$6.5 millones, comparado con una UAFIDA de \$68.4 millones reportada en el mismo periodo de 2019.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO		
(Miles de pesos)	1T20	1T19
Utilidad neta	7,551	19,565
Depreciación y amortización	3,921	308
Capitalización del RIF	-	6,960
Costo integral de financiamiento, neto	(6,910)	22,829
Impuesto sobre la renta	1,971	18,820
Interés minoritario	8	(32)
UAFIDA	6,541	68,450

Costo Integral de Financiamiento: Para el Primer Trimestre de 2020, el costo integral de financiamiento fue negativo en \$6.9 millones de pesos. El gasto por intereses y comisiones ascendió a \$11.9 millones comparado con \$24.7 millones durante el mismo periodo del año anterior.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Primer Trimestre de 2020, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$7.5 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$19.5 millones durante el Primer Trimestre de 2019.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 1,761 días al 31 de marzo de 2020:

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	4,384,401	1,705	5,187,930	1,990
Inventario (construcción en proceso)	3,291,831	1,280	4,432,005	1,700
Cuentas por cobrar	121,480	40	30,914	10
Cuentas por pagar	3,248,714	1,263	3,340,053	1,281
Total del ciclo de capital de trabajo	11,046,426	1,761	12,990,902	2,418

Deuda: La deuda bancaria de la Compañía al 31 de marzo de 2020, ascendió a \$103.4 millones, comparado con \$650.3 millones al 31 de diciembre de 2019. La disminución de la deuda bancaria resulta principalmente de la celebración de un acuerdo entre la Compañía y Lagatus S.A de C.V. SOFOM ENR, donde se establecieron los lineamientos para la liquidación total del saldo insoluto mediante una dación en pago.

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 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de pesos)

	mar-20	dic-19	%Cambio
ACTIVOS			
Activos circulantes			
Equivalentes de efectivo	27,052	22,642	19%
Cuentas por cobrar	121,480	30,914	293%
Terrenos y obra en proceso	2,344,086	2,991,987	-22%
Pagos anticipados	106,529	119,035	-11%
Otros activos circulantes	48,307	51,386	-6%
Total de activos circulantes	2,647,454	3,215,964	-18%
Efectivo Restringido	39,765	50,558	-21%
Terrenos para futuros desarrollos	214,658	214,658	0%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	266,932	267,349	0%
Otros activos no circulantes	5,543	7,727	-28%
Total de activos	3,174,352	3,756,256	-15%
PASIVOS			
Pasivos circulantes			
Deuda Bancaria a corto plazo	72,779	615,395	-88%
Cuentas por pagar	3,248,714	3,340,053	-3%
Anticipo de clientes para futuras ventas	177,788	144,207	23%
Provisiones de impuestos por pagar	1,312,656	1,299,512	1%
Total de pasivos circulantes	4,811,937	5,399,167	-11%
Deuda Bancaria de Largo Plazo	30,666	35,000	-12%
Línea de crédito infraestructura	257,173	257,230	0%
Obligaciones laborales	2,121	1,933	10%
Impuesto sobre la renta diferido	1,970	-	N/A
Total de pasivos	5,103,867	5,693,330	-10%
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	(10,792,837)	(10,800,388)	0%
Otras cuentas de capital	1,380	1,380	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	(1,925,353)	(1,932,904)	0%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(4,162)	(4,170)	0%
Total capital contable	(1,929,515)	(1,937,074)	0%
Total de pasivos y capital contable	\$ 3,174,352	\$ 3,756,256	-15%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
POR EL PRIMER TRIMESTRE DE 2020 Y 2019**

(Miles de pesos)

	1T20	%	1T19	%	% Cambio
Ingresos					
Ingresos por vivienda proyectos propios	\$ 230,506	72%	\$ 357,904	91%	-36%
Ingresos de block y concreto	-	0%	20	0%	-100%
Ingresos por servicios de construcción	68,706	22%	10,299	3%	567%
Ingresos por terrenos y locales comerciales	-	0%	17,456	4%	-100%
Ingresos por paquetes de viviendas	15,694	5%	6,000	2%	N/A
Otros ingresos	3,066	1%	2,134	1%	44%
Total de ingresos	317,972	100%	393,813	100%	-19%
Costo de viviendas vendidas	168,251	53%	250,835	64%	-33%
Costo block y concreto	-	0%	529	0%	-100%
Costo por servicios de construcción	69,481	22%	14,070	4%	394%
Costo por terrenos y locales comerciales	-	0%	21,985	6%	-100%
Costo nómina administrativa de construcción	8,385	3%	-	0%	N/A
Costo otros ingresos	3,215	1%	5,501	1%	-42%
Utilidad (pérdida) bruta	68,640	22%	100,893	26%	-32%
Gastos de operación					
Gastos de promoción y ventas	22,625	7%	25,050	6%	-10%
Gastos administrativos	38,179	12%	49,511	13%	-23%
Mantenimiento de los fraccionamientos	3,132	1%	6,971	2%	-55%
Total de gastos de operación	63,936	20%	81,532	21%	-22%
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	2,084	1%	(41,821)	-11%	-105%
Utilidad (pérdida) de operación	2,620	1%	61,182	16%	-96%
Resultado integral de financiamiento					
Gastos por intereses y comisiones	11,902	4%	24,768	6%	-52%
Ingresos por intereses	(275)	0%	(682)	0%	-60%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(18,537)	-6%	(1,257)	0%	1375%
Total de resultado integral de financiamiento	(6,910)	-2%	22,829	6%	-130%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	9,529	3%	38,353	10%	-75%
Impuestos a la utilidad	1,971	1%	18,820	5%	-90%
Utilidad (pérdida) neta	7,559	2%	19,533	5%	-61%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	7,551	2%	19,565	5%	-61%
Pérdida neta participación no controladora	8	0%	(32)	0%	-125%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 7,559	2%	\$ 19,533	5%	-61%

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).