

**PRIMER TRIMESTRE 2021**





## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021

Culiacán, Sinaloa, a 30 de abril 2021. 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, vivienda media y residencial en México, a través del desarrollo de proyectos propios y proyectos bajo el modelo de servicios de construcción en terrenos de terceros, reportó hoy sus resultados financieros, al Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2021<sup>1</sup>.

### Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas totalizó 327 viviendas, donde el volumen de proyectos de servicios de construcción y comercialización (“llave en mano”) representó 61% y el volumen de proyectos propios representó 39%.
- Durante el Primer Trimestre de 2021 la Compañía registró un total de ingresos por \$256.9 millones, donde los ingresos por proyectos propios, incluyendo servicios de comercialización totalizaron \$81.2 millones. De manera importante los ingresos por servicios de construcción aumentaron 142% de \$68.7 millones para los tres meses finalizados al 31 de marzo de 2020 a \$166.1 millones durante el Primer Trimestre de 2021.
- El margen bruto de vivienda de proyectos propios para el Primer Trimestre de 2021 fue 24.5%.

### Comentario del Director General:

José Alberto Baños, director general de Homex, comentó en relación a los resultados del primer trimestre de 2021: “Arrancamos el año con 7 proyectos de servicios de construcción y comercialización, donde logramos entregar 200 viviendas lo cual representó un crecimiento de 98% comparado con el primer trimestre de 2020. De acuerdo con la estrategia planteada y definición de dichos proyectos, el 62% de las unidades entregadas pertenecen al segmento residencial con un precio promedio de \$1.7 millones.

Actualmente estamos trabajando en la definición de nuevos proyectos de servicios de construcción los cuales arrancarían entre el tercer y cuarto trimestre del año, con lo que esperamos sumar aproximadamente un total de 15 proyectos para 2021, en su mayoría enfocados en el segmento medio y residencial.

Durante el primer trimestre logramos un margen bruto de 9% donde el margen de viviendas de proyectos propios fue 24.5%. El resultado del margen bruto total deriva del incremento en la participación de proyectos de servicios de construcción donde el margen aumenta en relación a la madurez del proyecto como resultado de la generación de utilidades para la Compañía. Es importante hacer hincapié en que en este tipo de

---

<sup>1</sup> 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

proyectos el margen es menor, sin embargo no requieren el uso de capital de Homex y el flujo de efectivo es siempre positivo, por lo que la tasa de retorno para Homex es muy atractiva.

Al mismo tiempo continuamos trabajando en la reducción y control de gastos con el objetivo de mejorar nuestra rentabilidad. Durante el primer trimestre de 2021 logramos reducir 52% el total de gastos de operación de la Compañía los cuales representaron el 12% del total de los ingresos.

Por último, reafirmamos nuestro compromiso con nuestros accionistas para seguir fortaleciendo nuestro balance a través de un crecimiento rentable, sumando nuevos proyectos y un control de gastos estricto.”

## Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T21	1T20	Var
Volumen (viviendas)	327	550	-41 %
Total ingresos	256,956	317,972	-19 %
Ingresos por vivienda proyectos propios y servicios de comercialización	81,184	230,506	-65 %
Ingresos por servicios de construcción	166,118	68,706	142 %
Costos	234,881	249,332	-6 %
Utilidad bruta	22,075	68,640	-68 %
<i>Margen bruto</i>	9 %	22 %	(130) pbs
(Pérdida) utilidad de operación	(66,674)	2,620	-2645 %
<i>Margen de operación</i>	-26 %	1 %	(268) pbs
UAFIDA	(11,493)	37,023	-1038 %
<i>Margen UAFIDA</i>	-4 %	12%	(259) pbs
Utilidad neta	(79,870)	7,559	-1157 %
<i>Margen neto</i>	-31 %	2 %	(335) pbs

## Resultados de operación:

**Presencia Geográfica.** Al 31 de marzo de 2021, Homex tenía operaciones en 9 proyectos localizados en 7 ciudades de la República Mexicana.

**Volumen:** Durante el Primer Trimestre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 327 unidades, un decremento de 41% comparado con 550 unidades durante el Primer Trimestre de 2020.

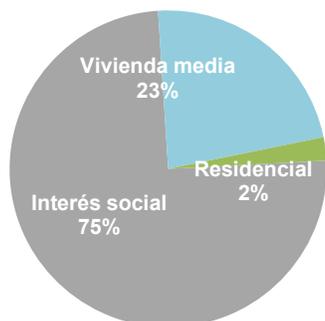
Para el Primer Trimestre de 2021, las viviendas entregadas por proyectos propios totalizaron 127 unidades o 39% del total del volumen escriturado. El volumen en el segmento de interés social de proyectos propios representó 75%. El volumen de vivienda media y residencial representó 25% del total del volumen durante el Primer Trimestre de 2021.

El volumen de viviendas entregadas por servicios de construcción, por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021, totalizaron 200 unidades o 61% del total del volumen escriturado. El volumen de vivienda residencial representó 62% del total de viviendas entregadas, mientras que el 24% correspondió al segmento de vivienda media y el 14% al segmento de interés social.

VOLUMEN					
	1T21	% del Total	1T20	% del Total	Variación 1T21 / 1T20
Venta de viviendas por proyectos propios					
Interés social ( de \$109 mil hasta \$486 mil)	95	29 %	221	40 %	-57 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	29	9 %	59	11 %	-51 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	3	1 %	59	11 %	-95 %

Servicios de construcción					
Interés social ( de \$109 mil hasta \$486 mil)	29	9 %	3	1 %	867 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	48	15 %	60	11 %	-20 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	123	38 %	38	7 %	224 %
Paquete de viviendas	-	-	110	20 %	-100 %
<b>Total Volumen</b>	<b>327</b>	<b>100 %</b>	<b>550</b>	<b>100 %</b>	<b>-41 %</b>

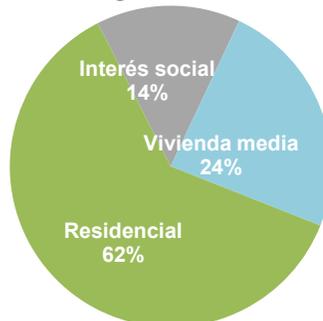
**Proyectos Propios**  
Unidades Vendidas por Segmento 1T21



Porcentaje de participación considerando un volumen de 127 unidades

**Servicios de Construcción**

Unidades Vendidas por Segmento 1T21



Porcentaje de participación considerando un volumen de 200 unidades

**El precio promedio por proyectos propios:** Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2021 fue de \$426 mil, una disminución de 37% al compararlo con el Primer Trimestre de 2020. La disminución en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de una menor participación en volumen en el segmento medio así como el decremento de 14% del precio de venta en el segmento de vivienda media el cual disminuyó de \$622 mil a \$535 mil.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS			
	1T21	1T20	Variación 1T21 / 1T20
(Miles de pesos)			
Vivienda de interés social	365	419	-13 %
Vivienda media	535	622	-14 %
Vivienda residencial	1,711	1,743	-2 %
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>426</b>	<b>680</b>	<b>-37 %</b>

Precio promedio considerando un volumen de 127 unidades al 31 de marzo de 2021 y 339 al 31 de marzo de 2020.

**El precio promedio por servicios de construcción:** Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2021 fue de \$831 mil, un aumento de 22% al compararlo con \$680 mil durante el Primer Trimestre de 2020.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN			
	1T21	1T20	Variación 1T21 / 1T20
(Miles de pesos)			
Vivienda de interés social	453	480	-6 %
Vivienda media	651	526	24 %
Vivienda residencial	1,727	1,391	24 %
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>831</b>	<b>680</b>	<b>22 %</b>

Precio promedio considerando un volumen de 200 unidades al 31 de marzo de 2021 y 101 al 31 de marzo de 2020.

**Financiamiento Hipotecario.** Para el Primer Trimestre de 2021, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fue INFONAVIT, la cual representó el 65% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de los proyectos de la Compañía, seguido por FOVISSSTE que representó 20%.

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T21	% del Total	1T20	% del Total
INFONAVIT	83	65 %	234	69 %
FOVISSSTE	26	20 %	46	14 %
Instituciones financieras	2	2 %	23	7 %
Otros	16	13 %	36	11 %
<b>TOTAL</b>	<b>127</b>	<b>100 %</b>	<b>339</b>	<b>100 %</b>

## Resultados Financieros:

**Total Ingresos:** Durante el Primer Trimestre del 2021, la Compañía registró un total de ingresos por \$256.9 millones, derivado, principalmente, de los ingresos por servicios de construcción los cuales totalizaron \$166.1 millones o 65% del total de ingresos. Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2021, el ingreso por proyectos propios, incluido el servicio de comercialización, ascendió a \$81.2 millones o 32% del total de ingresos.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T21	% del Total	1T20	% del Total	Variación 1T21 / 1T20
Ingresos por vivienda proyectos propios	54,150	21 %	230,506	72 %	-77 %
Ingresos por servicios de construcción	166,118	65 %	68,706	22 %	142 %
Ingresos por servicios de comercialización	27,034	11 %	-	-	N/A
Ingresos por casas vendidas llave en mano	9,352	4 %	-	-	N/A
Ingresos por paquetes de viviendas	-	-	15,694	5 %	-100 %
Otros	302	0 %	3,066	1 %	-90 %
<b>Total de ingresos</b>	<b>256,956</b>	<b>100 %</b>	<b>317,972</b>	<b>100 %</b>	<b>-19 %</b>

**Utilidad Bruta:** Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2021, se obtuvo una utilidad bruta de \$22.0 millones con un margen bruto de 8.6%, comparado con una utilidad bruta de \$68.6 millones y un margen bruto de 21.6% durante el Primer Trimestre del 2020.

El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios durante el periodo del Primer Trimestre de 2021 fue de 24.5%.

Durante el Primer Trimestre de 2021, se obtuvo una utilidad bruta de \$452 mil por servicios de construcción obteniendo un margen bruto de 0.3%. La utilidad por los servicios de construcción está relacionada al ciclo de evolución del proyecto conforme a la inversión realizada y el registro de ingresos por los servicios prestados por la Compañía, por lo tanto, el margen bruto por estos servicios presenta variabilidades acorde a dicho ciclo y madurez del proyecto. Conforme los proyectos maduren en los próximos trimestres, el margen y utilidad acumulada aumentará.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO					
(Miles de pesos, %)	1T21	% del Total	1T20	% del Total	Variación 1T21 / 1T20
<b>Utilidad Bruta</b>					
Viviendas proyectos propios	13,256	60 %	62,255	91 %	-79 %
Servicios de construcción	452	2 %	(775)	-1 %	-158 %
Otros	8,367	38 %	7,160	10 %	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>22,075</b>	<b>100 %</b>	<b>68,640</b>	<b>100 %</b>	<b>-68 %</b>
<b>Margen Bruto</b>					
Ingresos por vivienda proyectos propios	24.5 %	285.0 %	27.0 %	125.1 %	(25)
Servicios de construcción	0.3 %	3.2 %	-1.1 %	-5.2 %	14
Otros	-16.2 %	-188.1 %	-4.3 %	-19.9 %	(119)
<b>TOTAL</b>	<b>8.6 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>21.6 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>(130)</b>

**Utilidad (pérdida) de Operación:** Durante el Primer Trimestre de 2021, la Compañía generó una pérdida operativa de \$66.6 millones, comparado con una utilidad operativa de \$2.6 millones durante el Primer Trimestre de 2020.

Durante los primeros tres meses acumulados al 31 de marzo de 2021, la Compañía redujo 52% sus gastos de operación a \$30.4 millones de pesos comparados con \$63.9 millones durante el mismo trimestre del año anterior.

Asimismo, durante el Primer Trimestre de 2021, 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 41%, esto es de \$3.1 millones durante el Primer Trimestre de 2020 comparado con \$1.8 millones durante el Primer Trimestre de 2021.

**UAFIDA:** Durante el Primer Trimestre de 2021 la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$11.5 millones, comparado con una UAFIDA de \$37.0 millones reportada en el mismo periodo de 2020. Durante los primeros tres meses terminados al 31 de marzo de 2021, la Compañía registró otros gastos por 49.8 millones principalmente en relación al reconocimiento y actualización de impuestos los cuales no significaron una salida de efectivo.

(Miles de pesos)	1T21	1T20
Utilidad neta	(79,549)	7,551
Depreciación y amortización	5,332	3,921
Costo integral de financiamiento, neto	13,196	(6,910)
Impuestos, recargos y actualizaciones <sup>1</sup>	49,849	32,453
Interés minoritario	(321)	8
<b>UAFIDA</b>	<b>(11,493)</b>	<b>37,023</b>

<sup>1</sup>Registrado en otros (Ingresos) gastos de operación, neto

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Primer Trimestre de 2021, el costo integral de financiamiento fue \$13.2 millones de peso comparado con -\$6.9 millones de pesos durante el mismo periodo del año anterior.

**(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada:** Durante el Primer Trimestre de 2021, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$79.8 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$7.5 millones durante el Primer Trimestre de 2020.

## Estructura Financiera:

### Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de negativo en 12 días al 31 de marzo de 2021 principalmente por los días de cuentas por pagar. El saldo de cuentas por pagar incluye pasivos bancarios sin costo con plazos vencidos los cuales están en proceso de re-estructura, saldo de programa de fomento a la vivienda así como otros acreedores y gastos provisionados.

	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	1,820,957	780	1,823,161	768
Inventario (construcción en proceso)	738,727	317	731,267	308
Cuentas por cobrar	62,891	25	37,718	14
Cuentas por pagar	2,645,269	1,133	2,630,735	1,108
<b>Total del ciclo de capital de trabajo</b>	<b>5,267,844</b>	<b>(12)</b>	<b>5,222,881</b>	<b>(18)</b>

**Deuda:** La deuda bancaria de la Compañía al 31 de marzo de 2021, ascendió a \$85.9 millones, comparado con \$78.8 millones al 31 de marzo de 2020. Periodo a periodo, el aumento en la deuda bancaria resulta del aumento en \$15.8 millones de la deuda bancaria de largo plazo de la Compañía la cual está relacionada con los proyectos activos en construcción.

#### **Acerca de Homex**

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, vivienda media y residencial en México, a través del desarrollo de proyectos propios y proyectos bajo el modelo de servicios de construcción en terrenos de terceros.

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 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Miles de pesos)

	mar'21	dic'20	% Cambio
<b>ACTIVOS</b>			
Activos circulantes			
Equivalentes de efectivo	\$ 19,167	42,112	-54%
Cuentas por cobrar	62,891	37,718	67%
Terrenos y obra en proceso	2,345,026	2,339,770	0%
Pagos anticipados	149,647	111,276	34%
Otros activos circulantes	20,958	20,233	4%
Total de activos circulantes	2,597,689	2,551,109	2%
Efectivo Restringido	39,706	39,565	0%
Terrenos para futuros desarrollos	214,658	214,658	0%
Maquinaria y equipo, neto	246,217	251,081	-2%
Otros activos no circulantes	12,005	16,657	-28%
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 3,110,275</b>	<b>\$ 3,073,070</b>	<b>1%</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos circulantes			
Deuda a corto plazo	\$ 37,420	46,100	-19%
Línea de crédito infraestructura	288,077	264,360	9%
Cuentas por pagar	2,645,269	2,630,735	1%
Anticipo de clientes para futuras ventas	283,982	262,542	8%
Provisiones de impuestos por pagar	1,409,070	1,359,834	4%
Total de pasivos circulantes	4,663,818	4,563,571	2%
Deuda de largo plazo	48,569	32,764	48%
Obligaciones laborales	2,794	2,698	4%
<b>Total de pasivos</b>	<b>4,715,181</b>	<b>4,599,033</b>	<b>3%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	6,704,342	6,703,415	0%
Prima en venta de acciones	2,089,120	2,089,120	0%
Acciones en tesorería	(11,519)	(11,519)	0%
Reserva legal	85,088	85,088	0%
Pérdidas acumuladas	(10,466,286)	(10,386,737)	1%
Otras cuentas de capital	1,181	1,181	0%
Capital contable (déficit) participación controladora	(1,598,074)	(1,519,452)	5%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(6,832)	(6,511)	5%
<b>Total capital contable</b>	<b>(1,604,906)</b>	<b>(1,525,963)</b>	<b>5%</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 3,110,275</b>	<b>\$ 3,073,070</b>	<b>1%</b>

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
POR EL PERÍODO TERMINADO A MARZO DE 2021 Y 2020**

(Miles de pesos)

	1T21	%	1T20	%	% Cambio
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por vivienda	\$ 54,150	21%	\$ 230,506	72%	-77%
Ingresos por construcción	166,118	65%	68,706	22%	142%
Ingresos por servicios de comercialización	27,034	11%	-	0%	N/A
Ingresos por casas vendidas llave en mano	9,352	4%	-	0%	N/A
Otros	302	0%	18,760	6%	-98%
<b>Total de ingresos</b>	<b>256,956</b>	<b>100%</b>	<b>317,972</b>	<b>100%</b>	<b>-19%</b>
<b>Costo de viviendas vendidas</b>	<b>40,894</b>	<b>16%</b>	<b>168,251</b>	<b>53%</b>	<b>-76%</b>
Costo por construcción	165,666	64%	69,481	22%	138%
Gastos por servicios de comercialización	21,021	8%	-	0%	N/A
Costo de otros	7,300	3%	11,600	4%	-37%
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>	<b>22,075</b>	<b>9%</b>	<b>68,640</b>	<b>22%</b>	<b>-68%</b>
<b>Gastos de operación</b>					
Gastos de promoción y ventas	8,827	3%	22,625	7%	-61%
Gastos administrativos	19,763	8%	38,179	12%	-48%
Mantenimiento de los fraccionamientos	1,838	1%	3,132	1%	-41%
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>30,428</b>	<b>12%</b>	<b>63,936</b>	<b>20%</b>	<b>-52%</b>
<b>Otros (ingresos) gastos de operación, neto</b>	<b>58,321</b>	<b>23%</b>	<b>2,084</b>	<b>1%</b>	<b>2699%</b>
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>(66,674)</b>	<b>-26%</b>	<b>2,620</b>	<b>1%</b>	<b>-2645%</b>
<b>Resultado integral de financiamiento</b>					
Gastos por intereses y comisiones	14,242	6%	11,902	4%	20%
Ingresos por intereses	(84)	0%	(275)	0%	-69%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(962)	0%	(18,537)	-6%	-95%
<b>Total de resultado integral de financiamiento</b>	<b>13,196</b>	<b>5%</b>	<b>(6,910)</b>	<b>-2%</b>	<b>-291%</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>(79,870)</b>	<b>-31%</b>	<b>9,530</b>	<b>3%</b>	<b>-938%</b>
Impuestos a la utilidad	-	0%	1,971	1%	-100%
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>(79,870)</b>	<b>-31%</b>	<b>7,559</b>	<b>2%</b>	<b>-1157%</b>
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	(79,549)	-31%	7,551	2%	-1153%
Pérdida neta participación no controladora	(321)	0%	8	0%	-4113%
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ (79,870)</b>	<b>-31%</b>	<b>\$ 7,559</b>	<b>2%</b>	<b>-1157%</b>

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).