

CUARTO TRIMESTRE 2021





HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2021

Culiacán, Sinaloa, a 28 de febrero de 2022,- 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 Cuarto Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021¹.

Puntos Relevantes:

- Durante diciembre, realizamos una operación la cual forma parte del proceso de optimización de la estructura corporativa de Homex, donde se realizó la desincorporación de ciertas subsidiarias² de Homex, mediante el otorgamiento a un tercero de la titularidad de diversos activos y pasivos tangibles e intangibles. Así mismo, finalizamos la implementación de una dación en pago en acciones en relación a un pasivo por medio del cual se dio de baja un saldo de \$512.6 millones integrado en las cuentas por pagar. Como resultado de estas operaciones aunado a los resultados operativos de la Compañía, la Compañía redujo sus pasivos de \$4,599 millones a \$987.6 millones donde Homex logró mejorar su capital contable de un saldo negativo de \$1.5 millones a **un saldo positivo de \$95.7 millones**.
- Durante el Cuarto Trimestre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 186 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 55% y el volumen de proyectos propios representó 45%.
- Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 1,067 viviendas. El volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 62% y el volumen de proyectos propios representó 38%.
- Durante el Cuarto Trimestre de 2021, la Compañía registró un total de ingresos por \$274.7 millones un decremento de 8% comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021, la Compañía registró un total de ingresos por \$1,081.6 millones un crecimiento de 10% comparado con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda representaron 60% comparado con

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

² El 2 de febrero de 2022, la Compañía presentó un folleto informativo ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) en relación a una reestructura societaria. El texto íntegro de este folleto informativo se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la Compañía, así como en su página electrónica y en la BMV. Dicha reestructura societaria, no tuvo efecto directo alguno sobre los derechos y obligaciones que amparan las acciones representativas del capital social de Homex, así mismo, no existe modificación alguna respecto de sus estatutos sociales.

47% durante el 2020. Así mismo, los ingresos por servicios de comercialización, los cuales están relacionados con los servicios integrales para el desarrollo de vivienda representaron 10% del total de los ingresos.

- Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021, el precio promedio de las viviendas entregadas, tanto en proyectos propios como en proyectos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda, fue de \$836 mil reflejando un mayor enfoque de la Compañía en el segmento de vivienda media y residencial.

Comentario del Director General:

José Alberto Baños López, Director General de la Compañía comentó: “Durante 2021 continuamos enfrentando escenarios de reto en relación a la contingencia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) lo cual ha tenido repercusiones económicas a nivel mundial y México no ha sido la excepción. Sin embargo logramos adaptar satisfactoriamente nuestras operaciones y manera de trabajar tanto internamente como con clientes, proveedores y personal obrero, siempre salvaguardando la salud de nuestro personal. Así mismo, en el año enfrentamos cambios en la industria tales como presión a la alta en el precio de ciertos insumos, reforma a la ley de INFONAVIT y su sistema de puntaje lo cual impacto en el perfilamiento de clientes, aunado a los cambios en la reforma laboral.

Estamos satisfechos con los resultados obtenidos durante el año, ya que pudimos consolidar nuestra línea de negocio para la prestación de servicios integrales para el desarrollo de vivienda. Para nosotros era muy importante la consolidación de esta línea de negocio ya que es parte estratégica de nuestro crecimiento de mediano y largo plazo ya que para Homex no es intensivo en requerimiento de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y a la vez, nos permitirá obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos sin necesidad de tener un financiamiento con costo.

En el año logramos un crecimiento de 10% en el total de ingresos, donde los ingresos por la prestación de servicios integrales por el desarrollo de vivienda representaron 60%. Nuestro crecimiento en ingresos es resultado de una mejor mezcla de productos donde nuestro precio promedio aumentó 10% de \$760 mil a \$836 mil así como por el crecimiento de los ingresos obtenidos por servicios de comercialización y viviendas llave en mano los cuales aumentaron 26% mientras que los servicios integrales por el desarrollo de vivienda registraron un crecimiento de 41%.

Así mismo además de nuestros resultados operativos los cuales consideramos positivos, logramos implementar dos operaciones clave para la optimización de nuestra estructura de capital por medio de la cual al 31 de diciembre de 2021, logramos mejorar nuestro capital contable de un saldo negativo de \$1.5 millones a un saldo positivo de \$95.7 millones. Estamos seguros que esta mejora nos brindará nuevas oportunidades de crecimiento al mismo tiempo que da una mejor perspectiva para nuestros accionistas y grupos de interés.

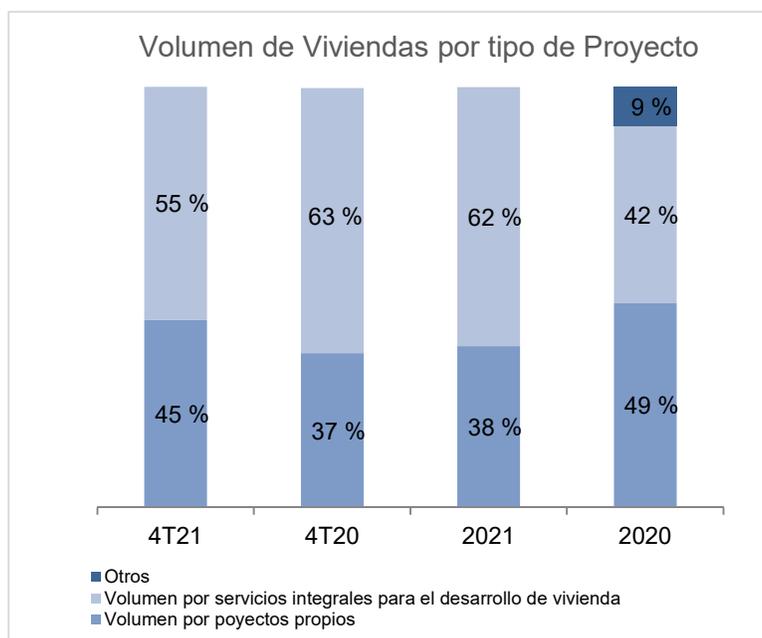
Para 2022, seguiremos consolidando nuevos proyectos bajo el modelo de servicios integrales para el desarrollo de vivienda enfocados en el segmento de vivienda media y residencial, donde ya hemos formalizado 3 nuevos proyectos por un total de 475 unidades con un precio promedio de 880 mil, demostrando la confianza que hemos construido con nuestros clientes de servicios integrales para el desarrollo de vivienda a base de los resultados entregados en otros proyectos. Así mismo, continuaremos explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos así como una diversificación geográfica adecuada.”

Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN						
Miles de pesos	4T21	4T20	Var	2021	2020	Var
Volumen (viviendas)	186	308	-40 %	1,067	1,225	-13 %
Total ingresos	274,798	299,879	-8 %	1,081,562	979,933	10 %
Ingresos por vivienda proyectos propios	53,053	54,409	-2 %	241,583	382,835	-37 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	144,839	201,545	-28 %	649,180	460,749	41 %
Ingresos por servicios de comercialización y llave en mano	36,282	42,640	-15 %	148,233	117,441	26 %
Costos	224,461	303,588	-26 %	950,773	866,331	10 %
Utilidad bruta	50,337	(3,709)	-1457 %	130,789	113,602	15 %
Margen bruto	18 %	-1 %	196 pbs	12 %	12 %	5 pbs
(Pérdida) utilidad de operación	63,005	(45,266)	-239 %	339,813	439,353	-23 %
Margen de operación	23 %	-15 %	380 pbs	31 %	45 %	(134) pbs
UAFIDA	979,243	(3,010)	-32633 %	1,369,932	529,674	159 %
Margen UAFIDA	356 %	-1 %	3,574 pbs	127 %	54 %	726 pbs
Utilidad neta	37,379	(51,734)	-172 %	244,547	411,310	-41 %
Margen neto	14 %	-17 %	309 pbs	23 %	42 %	(196) pbs

Presencia Geográfica. Al 31 de diciembre de 2021, Homex tiene operaciones en 8 proyectos localizados en 8 ciudades de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Cuarto Trimestre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 186 unidades, un decremento de 40% comparado con 308 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2020. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 1,067 unidades, comparado con 1,225 unidades durante el mismo periodo del 2020. En 2020 se entregaron 114 unidades en una venta de paquete de viviendas lo cuál es la principal diferencia año a año.



Para el Cuarto Trimestre de 2021, las viviendas entregadas por proyectos propios totalizaron 83 unidades o 45% del total del volumen escriturado. El volumen en el segmento de interés social de proyectos propios representó 55%. El volumen de vivienda media y residencial representó 45% del total del volumen durante el Cuarto Trimestre de 2021.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas por proyectos propios totalizó 409 unidades, comparado con 595 unidades durante el mismo periodo del 2020.

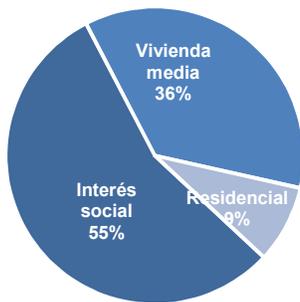
El volumen de viviendas entregadas por servicios integrales para el desarrollo de vivienda, por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2021, totalizaron 103 unidades o 55% del total del volumen escriturado. El volumen de vivienda residencial representó 57% del total de viviendas entregadas, mientras que el 41% correspondió al segmento de vivienda media.

VOLUMEN										
	4T21	% del Total	4T20	% del Total	Variación 4T21 / 4T20	2021	% del Total	2020	% del Total	Variación 21 / 20
Venta de viviendas por proyectos propios										
Interés social (de \$109 mil hasta \$486 mil)	46	25 %	91	30 %	-49 %	262	25 %	422	34 %	-38 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	30	16 %	18	6 %	67 %	114	11 %	82	7 %	39 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	7	4 %	4	1 %	75 %	33	3 %	91	7 %	-64 %
servicios integrales para el desarrollo de vivienda										
Interés social (de \$109 mil hasta \$486 mil)	2	1 %	55	18 %	-96 %	49	5 %	128	10 %	-62 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	42	23 %	27	9 %	56 %	198	19 %	100	8 %	98 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	69	32 %	112	36 %	-47 %	410	38 %	287	23 %	43 %
Paquete de viviendas	-	-	-	-	N/A	-	-	114	9 %	-100 %
Lotes comerciales	-	-	1	0 %	-100 %	1	0 %	1	0 %	-
Total Volumen	186	100 %	308	100 %	-40 %	1,067	100 %	1,225	100 %	-13 %

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizó 657 unidades, comparado con 515 unidades durante el mismo periodo del 2020.

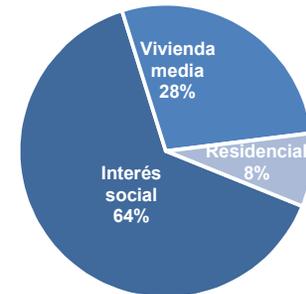
Proyectos Propios

Unidades Vendidas por Segmento 4T21



Porcentaje de participación considerando un volumen de 83 unidades

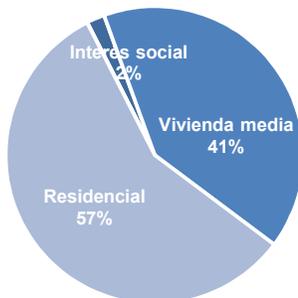
Unidades Vendidas por Segmento 12M21



Porcentaje de participación considerando un volumen de 409 unidades

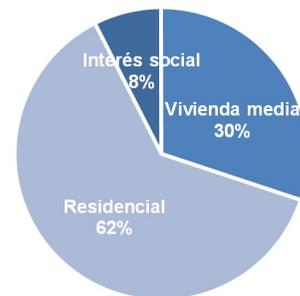
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda

Unidades Vendidas por Segmento 4T21



Porcentaje de participación considerando un volumen de 103 unidades

Unidades Vendidas por Segmento 12M21



Porcentaje de participación considerando un volumen de 657 unidades

El precio promedio: Para las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2021 fue de \$1.0 millón un incremento de 28% al compararlo con \$831 mil durante el Cuarto Trimestre de 2020. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de una mayor participación del segmento residencial en proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda y en proyectos propios así como un mayor precio promedio de las viviendas residenciales.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$835 mil, un incremento de 10% al compararlo con \$760 mil durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020.

El precio promedio por proyectos propios: Para las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2021 fue de \$639 mil un incremento de 33% al compararlo con \$481 mil durante el mismo periodo del año anterior. El aumento deriva principalmente de un incremento en el precio promedio de las viviendas residenciales así como una mayor participación de dicho segmento.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$591 mil una disminución de 8% al compararlo con \$643 mil durante el mismo periodo de 2020. La disminución deriva principalmente de un menor precio promedio en el segmento de vivienda media e interés social.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS						
(Miles de pesos)	4T21	4T20	Variación 4T21 / 4T20	2021	2020	Variación 21 / 20
Vivienda de interés social	469	405	16 %	399	406	-2 %
Vivienda media	531	531	-	527	593	-11%
Vivienda residencial	2,636	1,659	59 %	2,335	1,770	32 %
Precio promedio para todas las viviendas	639	481	33 %	591	643	-8 %

Precio promedio considerando un volumen de 83 y 409 unidades para el 4T21 y doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021; y 113 unidades para el 4T20 y 595 para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020.

El precio promedio por servicios integrales para el desarrollo de vivienda: Para las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2021 fue de \$1.4 millones, un incremento de 35% al compararlo con el Cuarto Trimestre de 2020.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$988 mil, un incremento de 10% al compararlo con \$895 mil durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA						
(Miles de pesos)	4T21	4T20	Variación 4T21 / 4T20	2021	2020	Variación 21 / 20
Vivienda de interés social	480	445	8 %	459	487	-6 %
Vivienda media	550	534	3 %	609	534	14 %
Vivienda residencial	1,404	1,716	-18 %	1,684	1,626	4 %
Precio promedio para todas las viviendas	1,406	1,039	35 %	988	895	10 %

Precio promedio considerando un volumen de 103 y 657 unidades para el 4T21 y doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021; y 194 unidades para el 4T20 y 515 para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020.

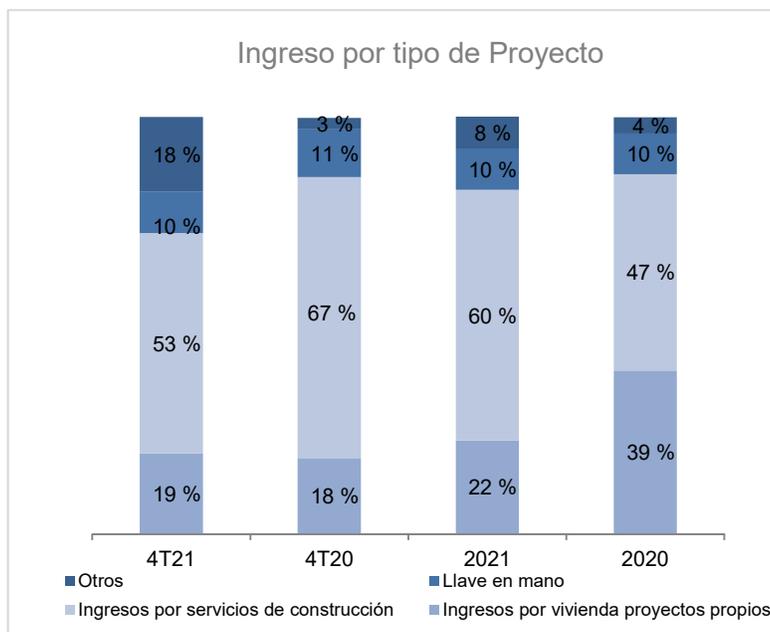
Financiamiento Hipotecario. Para el Cuarto Trimestre de 2021, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fue INFONAVIT, la cual representó el 86% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021, el financiamiento a través de INFONAVIT representó el 76% mientras que el 24% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.

TIPO DE FINANCIAMIENTO								
	4T21	% del Total	4T20	% del Total	2021	% del Total	2020	% del Total
INFONAVIT	71	86%	101	89%	311	76%	449	75%
FOVISSSTE	0	0%	2	2%	44	11%	48	8%
Instituciones financieras	3	4%	3	3%	10	2%	38	6%
Otros	9	11%	7	6%	44	11%	60	10%
TOTAL	83	100%	113	100%	409	100%	595	100%

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Cuarto Trimestre del 2021, la Compañía registró un total de ingresos por \$274.7 millones. Los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron \$144.8 millones o 53% del total de ingresos. Los ingresos por proyectos propios totalizaron \$53.0 millones o 19% del total. Así mismo, durante el trimestre la Compañía registro un ingreso por diseño de proyectos a terceros de \$40.6 millones.

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021, la Compañía registró un total de ingresos por \$1,081.6 millones, un crecimiento de 10% al compararse con 2020. Los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron \$649.2 millones o 60% del total de los ingresos y los ingresos por proyectos propios totalizaron \$241.5 millones o 22% del total de los ingresos.



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	4T21	% del Total	4T20	% del Total	Variación 4T21 / 4T20	2021	% del Total	2020	% del Total	Variación 21 / 20
Ingresos por vivienda proyectos propios	53,053	19 %	54,409	18 %	-2 %	241,583	22 %	382,835	39 %	-37 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	144,839	53 %	201,545	67 %	-28 %	649,180	60 %	460,749	47 %	41 %
Ingresos por servicios de comercialización	27,398	10 %	34,401	11 %	-20 %	107,002	10 %	95,692	10 %	12 %
Ingresos por casas vendidas llave en mano	8,884	3 %	8,239	3 %	8 %	41,231	4 %	21,749	2 %	90 %
Otros	40,624	15%	1,165	0 %	3,387%	42,566	4 %	18,908	2%	127 %
Total de ingresos	274,798	100 %	299,879	100 %	-8 %	1,081,562	100 %	979,933	100 %	10 %

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de diciembre de 2021, se obtuvo una utilidad bruta de \$50.3 millones con un margen bruto de 18.3%, comparado con una utilidad bruta negativa de \$3.7 millones durante el Cuarto Trimestre del 2020.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021 la compañía generó una utilidad bruta de \$130.8 millones y un margen bruto de 12.1%. El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 21.2%. El margen bruto incluyendo los 1) servicios integrales para el desarrollo de vivienda 2) los servicios de comercialización 3) llave en mano y 4) diseño de proyectos alcanzó 10.0%. A partir del 1T22 la compañía reportará integrado los ingresos y costos de los servicios de comercialización, llave en mano y diseño de proyectos y otros relacionados en: **servicios integrales para el desarrollo de vivienda.**

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO										
(Miles de pesos, %)	4T21	% del Total	4T20	% del Total	Variación 4T21 / 4T20	2021	% del Total	2020	% del Total	Variación 21 / 20
Utilidad Bruta										
Viviendas proyectos propios	9,773	19 %	10,034	-271 %	-3 %	51,224	39 %	91,217	80 %	-44 %
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	(5,732)	-11 %	3,109	-84 %	-284 %	168	0 %	13,035	11 %	-99 %
Otros	46,296	92 %	(16,852)	454 %	-375 %	79,397	61 %	9,350	8 %	749 %
TOTAL	50,337	100 %	(3,709)	100 %	-1457 %	130,789	100 %	113,602	100 %	15 %
Margen Bruto										
Ingresos por vivienda proyectos propios	18.4 %	100.6 %	18.4 %	-1491.1 %	(0)	21.2 %	175.3 %	23.8 %	205.5 %	(26)
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	-4.0 %	-21.6 %	1.5 %	-124.7 %	(55)	0.0 %	0.2 %	2.8 %	24.4 %	(28)
Otros	3.9 %	21.0 %	-21.2 %	1715.8 %	251	-9.1 %	-75.6 %	-15.1 %	-129.9 %	59
TOTAL	18.3 %	100.0 %	-1.2 %	100.0 %	196	12.1 %	100.0 %	11.6 %	100.0 %	5

Utilidad (pérdida) de Operación: Durante el Cuarto Trimestre de 2021, la Compañía obtuvo una utilidad de operación de \$63.0 millones, comparado con una pérdida operativa de \$45.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2020. El resultado positivo del reciente periodo deriva principalmente de los efectos netos por daciones en pago y capitalización de pasivos.

Durante el Cuarto Trimestre de 2021, los gastos de operación de la Compañía como porcentaje total de los ingresos representaron 13%.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021 la Compañía generó una utilidad de operación de \$339.8 millones comparado con una utilidad operativa de \$439.3 millones durante el mismo periodo del año anterior. Durante 2020 se registraron otros ingresos por \$514 millones en relación a la eliminación de pasivos los cuales no significaron una entrada de efectivo y en 2020, se registraron diversos efectos en relación a la desincorporación de subsidiarias, dación en pago, venta de terrenos y actualización de provisiones de impuestos, entre otros.

UAFIDA: Durante el Cuarto Trimestre de 2021 la Compañía registró una UAFIDA positiva de \$979.2 millones, comparado con una UAFIDA negativa de \$3.0 millones reportada en el mismo periodo de 2020. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2021, la UAFIDA totalizó \$1,369.9 millones comparado con \$529.7 millones durante el mismo periodo del año anterior. El resultado positivo en 2021, deriva del registro de \$911.5 millones en relación a la desincorporación de subsidiarias, lo cual no significó una entrada de efectivo para la Compañía.

RECONCILIACIÓN UAFIDA				
(Miles de pesos)	4T21	4T20	2021	2020
Utilidad neta	951,952	(49,576)	1,158,807	413,651
Depreciación	6,395	7,810	23,562	22,127
Resultado integral de financiamiento	20,082	9,914	89,722	28,043
Impuestos, recargos y actualizaciones	3,849	31,000	100,563	68,194
Interés minoritario	(3,035)	(2,158)	(2,722)	(2,341)
UAFIDA	979,243	(3,010)	1,369,932	529,674

Costo Integral de Financiamiento: Para el Cuarto Trimestre de 2021, el costo integral de financiamiento fue \$20.0 millones de pesos, comparado con \$9.9 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021 el costo integral de financiamiento fue de \$89.7 millones de pesos; para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, el costo integral de financiamiento fue de \$28.0 millones.

Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada: Durante el Cuarto Trimestre de 2021 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$948.9 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$51.7 millones durante el Cuarto Trimestre de 2020.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021 la Compañía registró una Utilidad Neta Consolidada de \$1,156.0 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$411.3 millones durante el 2020.

El resultado positivo en 2021, deriva del registro de \$911.5 millones en relación a la desincorporación de subsidiarias.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo totalizó 212 días al 31 de diciembre 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 y formalización, así como otros acreedores y gastos provisionados.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	664,338	255	2,037,819	859
Inventario (construcción en proceso)	171,783	66	731,267	308
Cuentas por cobrar	86,636	29	37,718	14
Cuentas por pagar	361,218	139	2,630,735	1,108
Total del ciclo de capital de trabajo	1,283,975	212	5,437,539	72

Deuda: La deuda bancaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2021, ascendió a \$76.4 millones, comparado con \$78.8 millones al 31 de diciembre de 2020.

(miles de pesos)	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Deuda Total	76,445	78,864
Deuda Neta	48,476	36,752
Deuda Neta a UAFIDA (veces)	0.04x	0.07x

Acerca de Homex

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una compañía integral la cual desarrolla proyectos de vivienda propios y presta servicios integrales para el desarrollo 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 regulatorios, 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 DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de pesos)

	dic'21	dic'20	% Cambio
ACTIVOS			
Activos circulantes			
Equivalentes de efectivo	\$ 27,969	42,112	-34%
Cuentas por cobrar	86,636	37,718	130%
Terrenos y obra en proceso	152,213	2,339,770	-93%
Pagos anticipados	194,494	111,276	75%
Otros activos circulantes	37,040	20,233	83%
Total de activos circulantes	498,352	2,551,109	-80%
Efectivo Restringido	878	39,565	-98%
Inventario para futuros desarrollos	341,954	214,658	59%
Maquinaria y equipo, neto	230,019	251,081	-8%
Otros activos no circulantes	12,199	16,657	-27%
Total de activos	\$ 1,083,402	\$ 3,073,070	-65%
PASIVOS			
Pasivos circulantes			
Deuda a corto plazo	\$ 53,792	46,100	17%
Línea de crédito infraestructura	-	264,360	-100%
Cuentas por pagar	152,105	2,630,735	-94%
Anticipo de clientes para futuras ventas	275,941	262,542	5%
Provisiones de impuestos por pagar	7,527	1,359,834	-99%
Total de pasivos circulantes	489,365	4,563,571	-89%
Deuda de largo plazo	22,653	32,764	-31%
Cuentas por pagar	209,113	-	N/A
Provisiones de impuestos por pagar	263,590	-	N/A
Obligaciones laborales	2,930	2,698	9%
Total de pasivos	987,651	4,599,033	-79%
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	7,170,073	6,703,415	7%
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	(9,227,930)	(10,386,737)	-11%
Otras cuentas de capital	152	1,181	-87%
Capital contable (déficit) participación controladora	104,984	(1,519,452)	-107%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(9,233)	(6,511)	42%
Total capital contable	95,751	(1,525,963)	-106%
Total de pasivos y capital contable	\$ 1,083,402	\$ 3,073,070	-65%

**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
POR EL CUARTO TRIMESTRE DE 2021 Y 2020**

(Miles de pesos)

	4T21	%	4T20	%	% Cambio
Ingresos					
Ingresos por vivienda	\$ 53,053	19%	\$ 54,409	18%	-2%
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	144,839	53%	201,545	67%	-28%
Ingresos por servicios de comercialización	27,398	10%	34,401	11%	-20%
Ingresos por casas vendidas llave en mano	8,884	3%	8,239	3%	8%
Otros	40,624	15%	1,285	0%	3061%
Total de ingresos	274,798	100%	299,879	100%	-8%
Costo de viviendas vendidas	43,280	16%	44,375	15%	-2%
Costo por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	150,571	55%	198,436	66%	-24%
Gastos por servicios de comercialización	22,034	8%	46,867	16%	-53%
Costo nómina administrativa de construcción	6,273	2%	6,624	2%	-5%
Otros Costos	2,303	1%	7,286	2%	-68%
Utilidad (pérdida) bruta	50,337	18%	(3,709)	-1%	-1457%
Gastos de operación					
Gastos de promoción y ventas	8,159	3%	11,332	4%	-28%
Gastos administrativos	25,797	9%	15,574	5%	66%
Mantenimiento de los fraccionamientos	1,842	1%	1,089	0%	69%
Total de gastos de operación	35,798	13%	27,995	9%	28%
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(48,466)	-18%	13,562	5%	-457%
Pérdida de operación	63,005	23%	(45,266)	-15%	-239%
Resultado integral de financiamiento					
Gastos por intereses y comisiones	20,266	7%	10,202	3%	99%
Ingresos por intereses	(177)	0%	(175)	0%	1%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(7)	0%	(113)	0%	-94%
Total de resultado integral de financiamiento	20,082	7%	9,914	3%	103%
Pérdida antes de impuestos	42,923	16%	(55,180)	-18%	-178%
Impuestos a la utilidad	5,544	2%	(3,446)	-1%	-261%
Pérdida neta de operaciones continuas	37,379	14%	(51,734)	-17%	-172%
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias	(911,538)	-332%	-	0%	N/A
Utilidad (pérdida) neta consolidada	948,917	345%	(51,734)	-17%	-1934%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	951,952	346%	(49,576)	-17%	-2020%
Pérdida neta participación no controladora	(3,035)	-1%	(2,158)	-1%	41%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 948,917	345%	\$ (51,734)	-17%	-1934%

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

(Miles de pesos)

	2021	%	2020	%	% Cambio
Ingresos					
Ingresos por vivienda	\$ 241,583	22%	\$ 382,835	39%	-37%
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	649,180	60%	460,749	47%	41%
Ingresos por servicios de comercialización	107,002	10%	95,692	10%	12%
Ingresos por casas vendidas llave en mano	41,231	4%	21,749	2%	90%
Otros	42,566	4%	18,908	2%	125%
Total de ingresos	1,081,562	100%	979,933	100%	10%
Costo de viviendas vendidas	190,359	18%	291,618	30%	-35%
Costo por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	649,012	60%	447,714	46%	45%
Gastos por servicios de comercialización	81,771	8%	75,680	8%	8%
Costo nómina administrativa de construcción	23,130	2%	28,945	3%	-20%
Otros Costos	6,501	1%	22,374	2%	-71%
Utilidad bruta	130,789	12%	113,602	12%	15%
Gastos de operación					
Gastos de promoción y ventas	32,528	3%	49,491	5%	-34%
Gastos administrativos	82,343	8%	128,688	13%	-36%
Mantenimiento de los fraccionamientos	7,957	1%	10,795	1%	-26%
Total de gastos de operación	122,828	11%	188,974	19%	-35%
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(331,852)	-31%	(514,725)	-53%	-36%
Utilidad de operación	339,813	31%	439,353	45%	-23%
Resultado integral de financiamiento					
Gastos por intereses y comisiones	91,018	8%	49,851	5%	83%
Ingresos por intereses	(332)	0%	(1,031)	0%	-68%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(964)	0%	(20,777)	-2%	-95%
Total de resultado integral de financiamiento	89,722	8%	28,043	3%	220%
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	250,091	23%	411,310	42%	-39%
Impuestos a la utilidad	5,544	1%	-	0%	N/A
Utilidad (pérdida) neta de operaciones continuas	244,547	23%	411,310	42%	-41%
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias	(911,538)		-	0%	N/A
Utilidad neta consolidada	1,156,085	107%	411,310	42%	181%
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	1,158,807	107%	413,651	42%	180%
Pérdida neta participación no controladora	(2,722)	0%	(2,341)	0%	16%
Utilidad neta consolidada	\$ 1,156,085	107%	\$ 411,310	42%	181%

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).