

**PRIMER TRIMESTRE 2022**





## HOMEX REPORTA RESULTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022

Culiacán, Sinaloa, a 29 de abril 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 Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2022<sup>1</sup>.

### Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2022, el volumen total de viviendas entregadas fue de 221 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 64% y el volumen de proyectos propios representó 36%.
- Durante el Primer Trimestre de 2022 la Compañía registró un total de ingresos por \$285.2 millones, donde los ingresos por proyectos propios totalizaron \$46.4 millones y los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda \$207.4; así mismo se registraron \$31.4 millones de otros ingresos.
- El precio promedio de las viviendas entregadas, tanto en proyectos propios como en proyectos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda, fue de \$1.1 millones reflejando un mayor enfoque de la Compañía en el segmento de vivienda media y residencial.
- La Utilidad Neta al 31 de marzo de 2022 totalizó \$58.6 millones.

### Comentario del Director General:

José Alberto Baños, director general de Homex, comentó en relación a los resultados del primer trimestre de 2022: Hemos iniciado el año con 7 proyectos en operación y planeamos arrancar 5 proyectos adicionales de servicios integrales para el desarrollo de vivienda en los siguientes trimestres del año. Durante el trimestre logramos la venta de 221 unidades una disminución de 32% comparado con el mismo periodo del año anterior, sin embargo logramos un crecimiento en ingresos de 11% respaldado por una mezcla de viviendas enfocada en el segmento de vivienda media y residencial, así como por el registro de otros ingresos relacionados al diseño de proyectos. En lo que respecta a nuestros márgenes obtuvimos un margen bruto de 15% donde el margen de viviendas de proyectos propios fue 22.0%. Mantener nuestros márgenes será nuestro principal reto para este año, derivado de la constante presión en los precios de insumos tales como acero, cemento, y otros. Sin embargo confiamos en que estamos siguiendo la estrategia correcta al enfocar nuestros proyectos a segmentos con menor sensibilidad al incremento en precios y con una demanda

---

<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

sostenible. Por último, confiamos en que lograremos un crecimiento en nuestros ingresos de acuerdo a nuestro Plan de Negocios para 2022.

## Principales Resultados:

PRINCIPALES RESULTADOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN			
Miles de pesos	1T22	1T21	Var
Volumen (viviendas)	221	327	-32 %
Total ingresos	285,212	256,956	11 %
Volumen de Viviendas por tipo de Proyecto			
Ingresos por vivienda proyectos propios	46,395	54,150	-14 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	207,436	202,504	2 %
Costos	242,840	234,881	3 %
Utilidad bruta	42,372	22,075	92 %
<i>Margen bruto</i>	15 %	9 %	63 pbs
(Pérdida) utilidad de operación	62,441	(66,674)	-194 %
<i>Margen de operación</i>	22 %	-26 %	478 pbs
UAFIDA	65,249	(11,493)	-668 %
<i>Margen UAFIDA</i>	23 %	-4 %	274 pbs
Utilidad neta	58,682	(79,870)	-173 %
<i>Margen neto</i>	21 %	-31 %	517 pbs

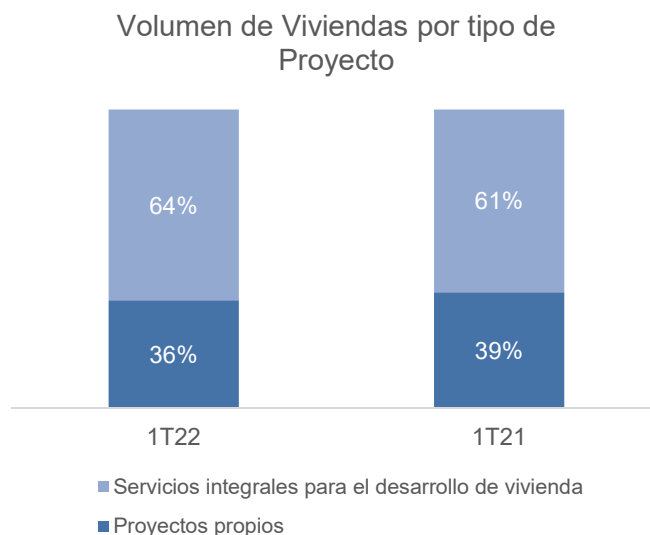
## Resultados de operación:

**Presencia Geográfica.** Al 31 de marzo de 2022, Homex tenía operaciones en 7 proyectos localizados en 5 ciudades de la República Mexicana.

**Volumen:** Durante el Primer Trimestre de 2022, el volumen total de viviendas entregadas fue de 221 unidades, un decremento de 32% comparado con 327 unidades durante el Primer Trimestre de 2021.

Para el Primer Trimestre de 2022, el volumen de viviendas entregadas por servicios de construcción, totalizaron 141 unidades o 64% del total del volumen escriturado. El volumen de vivienda residencial representó 87% del total de viviendas entregadas, mientras que el 13% correspondió al segmento de vivienda media.

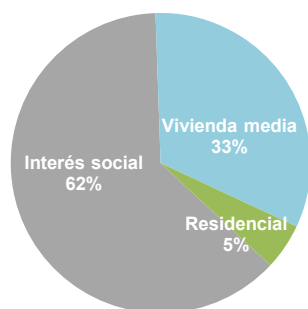
Las viviendas entregadas por proyectos propios totalizaron 80 unidades o 36% del total del volumen escriturado. El volumen en el segmento de interés social de proyectos propios representó 62%. El volumen de vivienda media y residencial representó 38% del total del volumen durante el Primer Trimestre de 2022.



VOLUMEN					
	1T22	% del Total	1T21	% del Total	Variación 1T22 / 1T21
Venta de viviendas por proyectos propios					
Interés social ( de \$109 mil hasta \$486 mil)	50	23 %	95	29 %	-47 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	26	12 %	29	9 %	-10 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	4	2 %	3	1 %	33 %
Servicios de construcción					
Interés social ( de \$109 mil hasta \$486 mil)	-	-	29	9 %	-100 %
Vivienda media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	18	8 %	48	15 %	-63 %
Vivienda residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	123	56 %	123	38 %	-
<b>Total Volumen</b>	<b>221</b>	<b>100 %</b>	<b>327</b>	<b>100 %</b>	<b>-32 %</b>

### Proyectos Propios

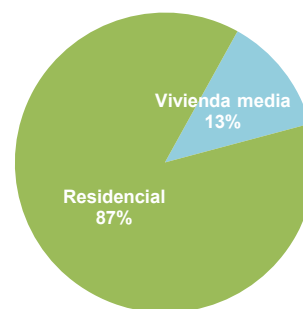
Unidades Vendidas por Segmento 1T22



Porcentaje de participación considerando un volumen de 80 unidades

### Servicios integrales para el desarrollo de vivienda

Unidades Vendidas por Segmento 1T22



Porcentaje de participación considerando un volumen de 141 unidades

**El precio promedio por proyectos propios:** Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2022 fue de \$580 mil, un incremento de 36% al compararlo con el Primer Trimestre de 2021. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un crecimiento de 53% en el segmento de vivienda media el cual aumentó a \$580 mil de \$426 mil.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS			
	1T22	1T21	Variación 1T22 / 1T21
(Miles de pesos)			
Vivienda de interés social	440	365	21 %
Vivienda media	537	535	0 %
Vivienda residencial	2,610	1,711	53 %
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>580</b>	<b>426</b>	<b>36 %</b>

Precio promedio considerando un volumen de 80 unidades al 31 de marzo de 2022 y 127 al 31 de marzo de 2021.

**El precio promedio por servicios de construcción:** Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2022 fue de \$1.5 millones, un aumento de 77% al compararlo con \$831mil durante el Primer Trimestre de 2021.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN			
	1T22	1T21	Variación 1T22 / 1T21
(Miles de pesos)			
Vivienda de interés social	-	453	N/A
Vivienda media	719	651	10 %

Vivienda residencial	1,619	1,727	-6 %
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>1,471</b>	<b>831</b>	<b>77 %</b>

Precio promedio considerando un volumen de 141 unidades al 31 de marzo de 2022 y 200 al 31 de marzo de 2021.

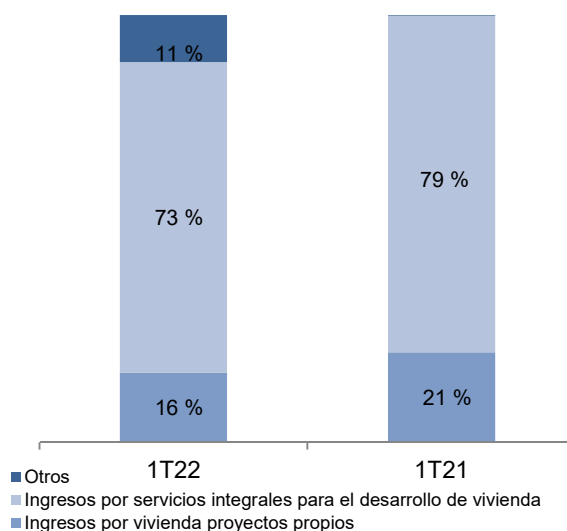
**Financiamiento Hipotecario.** Para el Primer Trimestre de 2022, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía en proyectos propios fue INFONAVIT, la cual representó el 73% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de los proyectos de la Compañía, seguido por FOVISSSTE que representó 11%.

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T22	% del Total	1T21	% del Total
INFONAVIT	103	47 %	179	55 %
FOVISSSTE	27	12 %	33	10 %
Instituciones financieras	60	27 %	56	17 %
Otros	31	14 %	59	18 %
<b>TOTAL</b>	<b>221</b>	<b>100 %</b>	<b>327</b>	<b>100 %</b>

## Resultados Financieros:

**Total Ingresos:** Durante el Primer Trimestre del 2022, la Compañía registró un total de ingresos por \$285.2 millones, derivado, principalmente, de los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda los cuales totalizaron \$207.4 millones o 73% del total de ingresos. Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2022, el ingreso por proyectos propios totalizó \$46.4 millones o 16% del total de ingresos.

### Ingresos por tipo de Proyecto



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T22	% del Total	1T21	% del Total	Variación 1T22 / 1T21
Ingresos por vivienda proyectos propios	46,395	16 %	54,150	21 %	-14 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	207,436	73 %	202,504	79 %	2 %
Ingresos por diseño de proyectos	31,381	11 %	302	0 %	10291 %
<b>Total de ingresos</b>	<b>285,212</b>	<b>100 %</b>	<b>256,956</b>	<b>100 %</b>	<b>11 %</b>

**Utilidad Bruta:** Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2022, se obtuvo una utilidad bruta de \$42.4 millones con un margen bruto de 14.9%, comparado con una utilidad bruta de \$22.0 millones y un margen bruto de 8.6% durante el Primer Trimestre del 2021.

El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 22.0%. El margen bruto por los servicios integrales para el desarrollo de vivienda fue de 8.5%.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO					
(Miles de pesos, %)	1T22	% del Total	1T21	% del Total	Variación 1T22 / 1T21
<b>Utilidad Bruta</b>					
Ingresos por vivienda proyectos propios	10,184	24 %	13,256	60 %	-23 %
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	17,636	42 %	15,817	72 %	12 %
Otros	14,552	34 %	(6,998)	-32 %	-308 %
<b>TOTAL</b>	<b>42,372</b>	<b>100 %</b>	<b>22,075</b>	<b>100 %</b>	<b>92 %</b>
<b>Margen Bruto</b>					
Ingresos por vivienda proyectos propios	22.0 %	147.8 %	24.5 %	285.0 %	(25)
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	8.5 %	57.2 %	7.8 %	90.9 %	7
Otros	-15.6 %	-105.0 %	-23.7 %	-275.9 %	81
<b>TOTAL</b>	<b>14.9 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>8.6 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>63</b>

**Utilidad (pérdida) de Operación:** Durante el Primer Trimestre de 2022, la Compañía generó una utilidad operativa de \$62.4 millones, comparado con una pérdida operativa de \$66.6 millones durante el Primer Trimestre de 2021. El resultado del 1T22 deriva principalmente del registro de una utilidad por venta de terrenos.

**UAFIDA:** Durante el Primer Trimestre de 2022 la Compañía registró una UAFIDA de \$65.2 millones, comparado con una UAFIDA negativa de \$11.5 millones reportada en el mismo periodo de 2021. Durante los primeros tres meses terminados al 31 de marzo de 2022, la Compañía registró otros gastos en relación al reconocimiento y actualización de impuestos los cuales no significaron una salida de efectivo.

UAFIDA		
(Miles de pesos)	1T22	1T21
Utilidad neta	58,426	(79,549)
Depreciación	6,201	5,332
Resultado integral de financiamiento	3,759	13,196
Impuestos, recargos y actualizaciones	(3,393)	49,849
Interés minoritario	256	(321)
<b>UAFIDA</b>	<b>65,249</b>	<b>(11,493)</b>

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Primer Trimestre de 2022, el costo integral de financiamiento fue \$3.7 millones de pesos comparado con \$13.2 millones de pesos durante el mismo periodo del año anterior. Al 31 de marzo de 200, el gasto de intereses corresponde a líneas de crédito vigentes.

**Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada:** Durante el Primer Trimestre de 2022, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$58.7 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$79.8 millones durante el Primer Trimestre de 2021.

## Estructura Financiera:

### Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 207 días al 31 de marzo de 2022 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, así como otros acreedores y gastos provisionados.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	663,259	253	664,338	255
Inventario (construcción en proceso)	151,889	58	171,783	66
Cuentas por cobrar	73,642	24	54,682	18
Cuentas por pagar	334,566	127	152,105	58
<b>Total del ciclo de capital de trabajo</b>	<b>1,223,356</b>	<b>207</b>	<b>1,042,908</b>	<b>281</b>

**Deuda:** La deuda bancaria de la Compañía al 31 de marzo de 2021, ascendió a \$75.4 millones, comparado con \$76.4 millones al 31 de diciembre de 2021.

(miles de pesos)	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Deuda Total	75,432	76,445
Deuda Neta	17,518	48,476
Deuda Neta a UAFIDA (veces)	0.01x	0.04x

#### 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 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**  
**BALANES GENERALES CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de pesos)

	mar'22	dic'21	% Cambio
<b>ACTIVOS</b>			
Activos circulantes			
Equivalentes de efectivo	\$ 57,914	27,969	107%
Cuentas por cobrar	73,642	54,682	35%
Terrenos y obra en proceso	131,530	152,213	-14%
Pagos anticipados	190,332	194,494	-2%
Otros activos circulantes	118,415	68,994	72%
Total de activos circulantes	571,833	498,352	15%
Efectivo Restringido	878	878	0%
Inventario para futuros desarrollos	341,809	341,954	0%
Maquinaria y equipo, neto	229,150	230,019	0%
Otros activos no circulantes	15,404	12,199	26%
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 1,159,074</b>	<b>\$ 1,083,402</b>	<b>7%</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos circulantes			
Deuda a corto plazo	\$ 49,341	53,792	-8%
Cuentas por pagar	170,816	152,105	12%
Anticipo de clientes para futuras ventas	315,763	275,941	14%
Provisiones de impuestos por pagar	275,844	271,117	2%
Total de pasivos circulantes	811,764	752,955	8%
Deuda de largo plazo	26,091	22,653	15%
Cuentas por pagar	163,750	209,113	-22%
Obligaciones laborales	3,036	2,930	4%
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,004,641</b>	<b>987,651</b>	<b>2%</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital social	7,170,073	7,170,073	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	(9,169,504)	(9,227,930)	-1%
Otras cuentas de capital	152	152	0%
Capital contable participación controladora	163,410	104,984	56%
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(8,977)	(9,233)	-3%
<b>Total capital contable</b>	<b>154,433</b>	<b>95,751</b>	<b>61%</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 1,159,074</b>	<b>\$ 1,083,402</b>	<b>7%</b>



**DESARROLLADORA HOMEX ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
POR EL PRIMER TRIMESTRE DE 2022 Y 2021**

(Miles de pesos)

	<b>1T22</b>	<b>%</b>	<b>1T21</b>	<b>%</b>	<b>% Cambio</b>
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por vivienda	\$ 46,395	16%	\$ 54,150	21%	-14%
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	207,436	73%	202,504	79%	2%
Ingresos por diseño de proyectos y otros	31,381	11%	302	0%	10291%
<b>Total de ingresos</b>	<b>285,212</b>	<b>100%</b>	<b>256,956</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>
Costo de viviendas vendidas	36,211	13%	40,894	16%	-11%
Gastos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	189,800	67%	186,687	73%	2%
Costo otros ingresos	16,829	6%	7,300	3%	131%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>42,372</b>	<b>15%</b>	<b>22,075</b>	<b>9%</b>	<b>92%</b>
<b>Gastos de operación</b>					
Gastos de promoción y ventas	5,871	2%	8,827	3%	-33%
Gastos administrativos	26,274	9%	19,763	8%	33%
Mantenimiento de los fraccionamientos	2,341	1%	1,838	1%	27%
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>34,486</b>	<b>12%</b>	<b>30,428</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(54,555)	-19%	58,321	23%	-194%
<b>Utilidad (pérdida) de operación</b>	<b>62,441</b>	<b>22%</b>	<b>(66,674)</b>	<b>-26%</b>	<b>-194%</b>
<b>Resultado integral de financiamiento</b>					
Gastos por intereses y comisiones	5,115	2%	14,242	6%	-64%
Ingresos por intereses	(1,312)	0%	(84)	0%	1462%
Pérdida (ganancia) cambiaria	(44)	0%	(962)	0%	-95%
<b>Total de resultado integral de financiamiento</b>	<b>3,759</b>	<b>1%</b>	<b>13,196</b>	<b>5%</b>	<b>-72%</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>58,682</b>	<b>21%</b>	<b>(79,870)</b>	<b>-31%</b>	<b>173%</b>
Impuestos a la utilidad	-	0%	-	0%	N/A
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>58,682</b>	<b>21%</b>	<b>(79,870)</b>	<b>-31%</b>	<b>173%</b>
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	58,426	20%	(79,549)	-31%	173%
Pérdida neta participación no controladora	256	0%	(321)	0%	-180%
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 58,682</b>	<b>21%</b>	<b>\$ (79,870)</b>	<b>-31%</b>	<b>173%</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).