

## Resultados 2T18: Reduciendo su presencia geográfica, enfocándose en proyectos con mayor rentabilidad

- Homex termina el trimestre con presencia en 12 ciudades de la República Mexicana (vs 16 ciudades al 1T18) toda vez que mantiene su estrategia de enfocarse en los proyectos más rentables. El 14 de mayo anunció un acuerdo para la venta de 76 lotes urbanizados por MXN 24 mm a Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V.
- Homex entregó 418 viviendas en el 2T18, más de cinco veces el volumen entregado en el 2T17 (68). El precio promedio en viviendas vendidas pasó de MXN 510 mil en el 2T17 a MXN 501 mil en 2T18 (-2% YoY). Los ingresos del trimestre sumaron MXN 233 mm (+537% YoY)
- Homex registró una utilidad bruta de MXN 43 mm en 2T18 (vs MXN 8 mm en 2T17). El margen bruto cayó de 23% a 19%
- Los gastos de mantenimiento en proyectos de vivienda, donde la infraestructura definitiva aún no está terminada, cayeron de MXN 17 mm en 2T17 a MXN 8 mm en 2T18. La Compañía continuará realizando trabajos de infraestructura utilizando las líneas de crédito disponibles
- El EBITDA de Homex fue de MXN -5 mm en el 2T18, principalmente debido a un gasto administrativo elevado frente al ritmo de operación actual. La Compañía ha indicado que reducirá su gasto administrativo hacia adelante por el cierre de operaciones de las sucursales menos rentables
- La deuda total de Homex asciende a MXN 2,076 mm al cierre del 2T18, vs MXN 5,674 mm en 2T17. Debido a ello, el costo integral de financiamiento cayó de MXN 251 mm en 2T17 a MXN 34 mm en el 2T18
- Mantenemos nuestro P.O. en revisión debido a que estamos ajustando los supuestos para las proyecciones financieras

**Precio de la acción** 0.09  
**Precio objetivo** En revisión

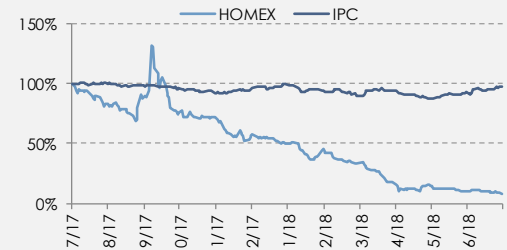
Retorno potencial esperado

Rango de 52 semanas 0.09 - 1.43

### Resumen de mercado (mm)

Precio de la acción 0.09  
Acciones totalmente diluidas 5,565  
Free float \* 17.5%  
Valor de capitalización \* 473  
Valor de la empresa \* 2,537

3 meses ADTV 6.4



### Rendimiento de la acción

	Homex	IPC
1 mes	-23.4%	4.3%
3 meses	-50.0%	2.8%
6 meses	-84.4%	-1.3%
12 meses	-92.0%	-2.6%

### Resultados 2T18 (MXN mm)

	2T18	1T18	2T17	Δ QoQ%	Δ YoY%
Volumen (viviendas entregadas)	418	845	68	-50.5%	514.7%
Ingresos	234	287	37	-18.5%	536.5%
Costo de ventas	190	237	28	-19.6%	572.6%
% <i>margen bruto</i>	18.6%	17.4%	22.9%	114 pb	-437 pb
Gastos generales	99	106	103	-7.2%	-4.5%
EBIT	(11)	(21)	68	NS	NS
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(53)	(57)	(194)	NS	NS

\* Considerando el número de acciones totalmente diluidas

Este reporte debe leerse junto con el Aviso y Limitación de Responsabilidad ubicado al final del documento

# Aviso de Limitación de Responsabilidad

- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital Inc. y Consultora 414 S.A. de C.V. (por separado o en conjunto, "414") y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otro lado, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará directa o indirectamente vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este reporte de análisis.
- La información contenida en este documento es proveída por 414 de buena fe. La información es considerada precisa y actualizada hasta la fecha indicada, cuando aplique. 414 no es responsable por errores u omisiones, o por los resultados obtenidos por el uso de esta información. Toda la información contenida en este documento es proveída sin garantía de completitud, precisión, actualización, o de los resultados obtenidos por el uso de esta información, y sin garantía de ningún tipo, expresa o implícita, incluyendo, pero no limitada a garantías de rendimiento, liquidez o adecuación para un propósito específico, incluyendo casos de negligencia. En ningún caso serán 414, sus partes relacionadas o empleados responsables al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños consecuentes, especiales o similares, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños.
- No se realizan representaciones sobre la razonabilidad de los supuestos o la precisión o completitud de los modelos o la información utilizada. No se representa que los valores puedan ser alcanzados, o que dichos valores sean de cualquier manera indicativos de desempeño futuro. Las valuaciones son indicativas (no realizables) y no son una oferta para comprar o vender cualquier instrumento o realizar, transferir o asignar cualquier transacción. Estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.
- Las valuaciones proveídas se pueden basar en un número de factores incluyendo, pero no limitados a, precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimados constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación.
- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a los receptores a tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones que ellos consideren necesarias. Cualquier pérdida o consecuencia distinta que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 no acepta responsabilidad por dicha pérdida o consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- El hecho de que 414 haya puesto este documento o cualquier otro material a su disposición no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.
- Esta presentación no constituye un compromiso de comprar, suscribir o colocar ningún instrumento ni ofrecer crédito y ofrecer otros servicios.
- 414 ha sido aprobada por la BMV para actuar como Analista Independiente y está sujeta a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV. Dicha aprobación en ningún momento implica que la empresa 414 ha sido autorizada o supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano, por personas físicas o morales mexicanas. No pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercer o publicados sin el consentimiento de 414. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.

## 2Q18 Results: Decreasing geographic footprint, focusing on profitable projects

- Homex ends this quarter with presence in 12 cities in Mexico (vs 16 cities in 1Q18). The Company's strategy has been to focus on the most profitable projects. On May 14<sup>th</sup>, Homex announced an agreement to sell 76 housing developments for MXN 24 mm to Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V.
- Homex delivered 418 housing units during 2Q18, more than five times the volume delivered during 2Q17 (68). The average price per housing units went from MXN 510 k in 2Q17 to MXN 501 k in 2Q18 (-2% YoY). Total revenue added up to MXN 233 mm (+537% YoY)
- The Company reported a gross profit of MXN 43 mm for 2Q18, vs. MXN 8 mm for 2Q17. Gross profit margin decreased from 23% to 19%
- Maintenance costs in housing projects, in which the final infrastructure is still unfinished, dropped from MXN 17 mm in 2Q17 to MXN 8 mm in 2Q18. The Company will continue to work on pending infrastructure projects using available credit lines
- The Company's EBITDA reached MXN -5mm during 2Q18, mainly explained by a high administrative expense structure vis-à-vis the current rhythm in operations. Homex has indicated it is expecting to reduce its SG&A further as it has been closing the less profitable branches
- Homex had a total debt of MXN 2,076 mm at the end of the quarter vs. MXN 5,674 mm in 2Q17. As a result, net financing expenses fell from MXN 251 mm in 2Q17 to MXN 34 mm in 2Q18
- We are keeping our Target Price under review, expecting to adjust assumptions for the financial projections

Stock price **0.09**  
 Target price **Under review**

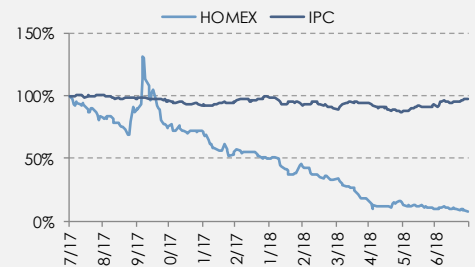
Potential expected return

52 week range 0.09 - 1.43

### Market summary (mm)

Stock price 0.09  
 Fully diluted shares 5,565  
 Free float \* 17.5%  
 Market cap \* 473  
 Enterprise value \* 2,537

3-month ADTV 6.4



### Price performance

	Homex	IPC
1 month	-23.4%	4.3%
3 months	-50.0%	2.8%
6 months	-84.4%	-1.3%
12 months	-92.0%	-2.6%

### 2Q18 Results (MXN mm)

	2Q18	1Q18	2Q17	Δ QoQ%	Δ YoY%
Volume (housing units delivered)	418	845	68	-50.5%	514.7%
Revenues	234	287	37	-18.5%	536.5%
COGS	190	237	28	-19.6%	572.6%
Gross margin %	18.6%	17.4%	22.9%	114 pb	-437 pb
SG&A	99	106	103	-7.2%	-4.5%
EBIT	(11)	(21)	68	NM	NM
Consolidated net income (loss)	(53)	(57)	(194)	NM	NM

\*Accounting for fully diluted shares

**This report must be read together with the Disclaimer contained in the final section of the document**

# Disclaimer

- The analysts responsible for the production of this report certify that the views expressed herein exclusively reflect their personal views and opinions about any and all of the subject issuers or securities, and were prepared independently and autonomously, including from 414 Capital Inc. and Consultora 414 S.A. de C.V. (together or separately, "414") and other associated companies. The analysts responsible for the production of this report are not registered and/or qualified as research analysts with the NYSE or FINRA and are not associated with any broker/dealer entity in the United States or elsewhere and, therefore, may not be subject to NASD Rule 2711 and NYSE Rule 472 restrictions on communications with covered companies, public appearances, and trading securities held by a research analyst account. Each equity research analyst also certifies that no part of their compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by them in this research report.
- The information contained on this document is provided by 414 in good faith. The information is believed to be accurate and current as at the date indicated, when applicable. 414 is not responsible for any errors or omissions, or for the results obtained from the use of this information. All information in this document is provided with no guarantee of completeness, accuracy, timeliness or of the results obtained from the use of this information, and without warranty of any kind, express or implied, including, but not limited to warranties of performance, merchantability and fitness for a particular purpose, including cases of negligence. In no event will 414, its related parties or employees be liable to you or anyone else for any decision made or action taken in reliance on the information in this document or for any consequential, special or similar damages, even if advised of the possibility of such damages.
- No representation is made as to the reasonableness of the assumptions or the accuracy or completeness of the models or information used. No representation is made that values could actually be achieved or that such values are in any way indicative of future performance. Valuations are indicative (i.e., not actionable) and are not an offer to purchase or sell any instrument or enter into, transfer or assign, or terminate any transaction. These valuations may differ substantially from an actionable value, particularly in volatile market conditions.
- Valuations provided may be based upon a number of factors including, but not limited to, current prices quoted, valuation of underlying assets, market liquidity, proprietary models and assumptions (which are subject to change without notice) and publicly available information which is believed to be reliable, but has not been independently verified. All assumptions, opinions and estimates constitute the analyst's judgment as of this date and are subject to change without notice.
- The investments referred to in this publication may not be suitable for all recipients. Recipients are urged to base their investment decisions upon their own appropriate investigations that they deem necessary. Any loss or other consequence arising from the use of the material contained in this publication shall be the sole and exclusive responsibility of the investor and 414 accepts no liability for any such loss or consequence. In the event of any doubt about any investment, recipients should contact their own investment, legal and/or tax advisers to seek advice regarding the appropriateness of investing. To the extent permitted by applicable law, no liability whatsoever is accepted for any direct or consequential loss, damages, costs or prejudices whatsoever arising from the use of this publication or its contents.
- The fact that 414 has made this document or any other materials available to you constitutes neither a recommendation that you enter into or maintain a particular transaction or position nor a representation that any transaction is suitable or appropriate for you. Transactions may involve significant risk and you should not enter into any transaction unless you fully understand all such risks and have independently determined that such transaction is appropriate for you. 414 does not provide accounting, tax or legal advice; such matters should be discussed with your advisors and or counsel.
- This presentation does not constitute a commitment to underwrite, subscribe for or place any securities or to extend or arrange credit or to provide any other services.
- 414 has been approved by BMV to act as Independent Analyst and is subject to the Internal Rules of BMV. Such approval does not imply that 414 has been authorized or supervised by the Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- These materials were prepared for use only within Mexican territory, and by Mexican legal or natural persons. They may not be reproduced, distributed to any third party or otherwise published without the prior written consent of 414 Inc. Laws and regulations of other countries may restrict the distribution of this report. Persons in possession of this document should inform themselves about possible legal restrictions and observe them accordingly.