



**HOMEX**

ES TU CASA

# DECLARACIÓN LEGAL

Las presentaciones corporativas y todos los demás materiales escritos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden contener declaraciones sobre eventos futuros y resultados financieros esperados sujetos a riesgos e incertidumbres.

Las declaraciones sobre eventos futuros implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le prevenimos que un número importante de factores puede causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones, e intenciones expresadas tales como las declaraciones sobre eventos futuros. Estos factores incluyen condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México y en otros lugares, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecas, tasas de inflación, tipos de cambio, desarrollos regulados, demanda de los clientes y competencia.

# ÍNDICE

1. Macroeconomía y Mercado de Vivienda en México
2. Descripción de la Compañía
3. Desempeño Operativo y Financiero

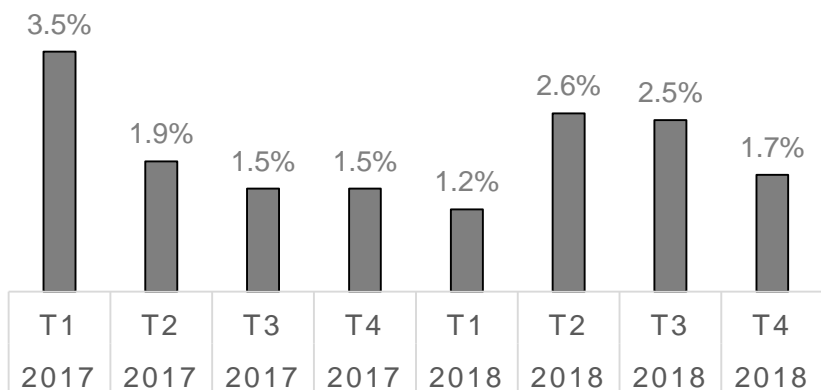
# MACROECONOMÍA Y MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO

MÉXICO ES LA **15va** ECONOMÍA MÁS GRANDE DEL MUNDO, Y LA **2da** EN LATINOAMÉRICA.

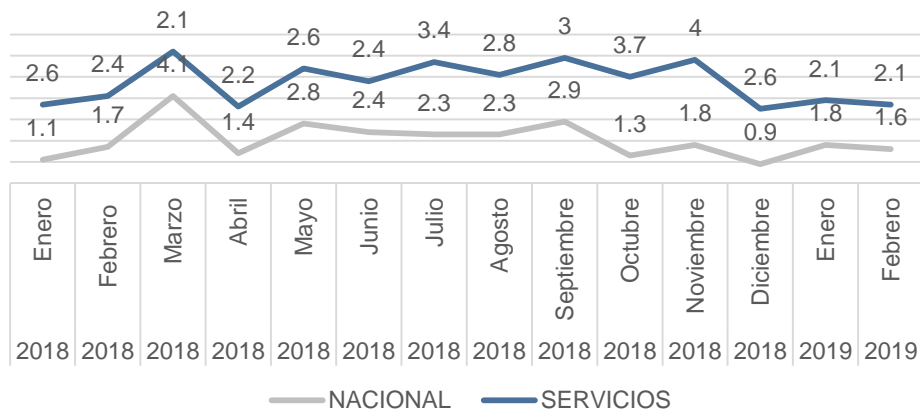
- Clase media en México con comportamiento estable
- Continua transición de la economía informal hacia la economía formal
- Ventajas demográficas
- Aumento de la demanda de viviendas debido al crecimiento de la población y el déficit de viviendas.

# MACROECONOMÍA

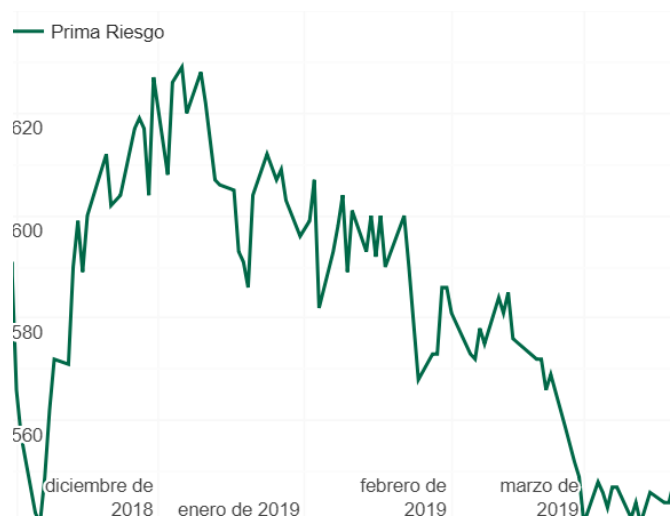
### CRECIMIENTO DE PIB %



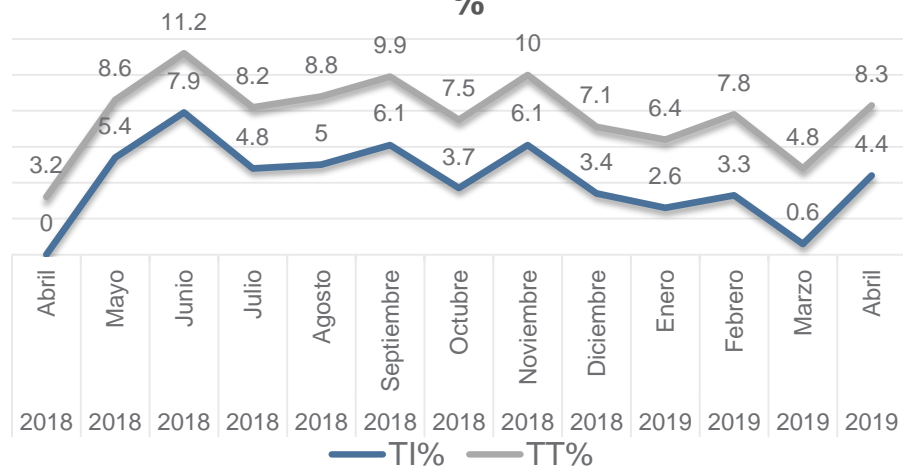
### CRECIMIENTO DE CONSUMO INTERNO %



### PRIMA DE RIESGO VS EUA



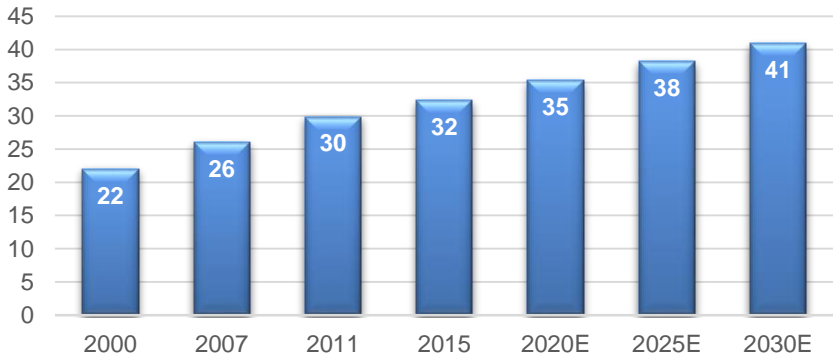
### ANTAD CRECIMIENTO EN VENTAS %



# MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO

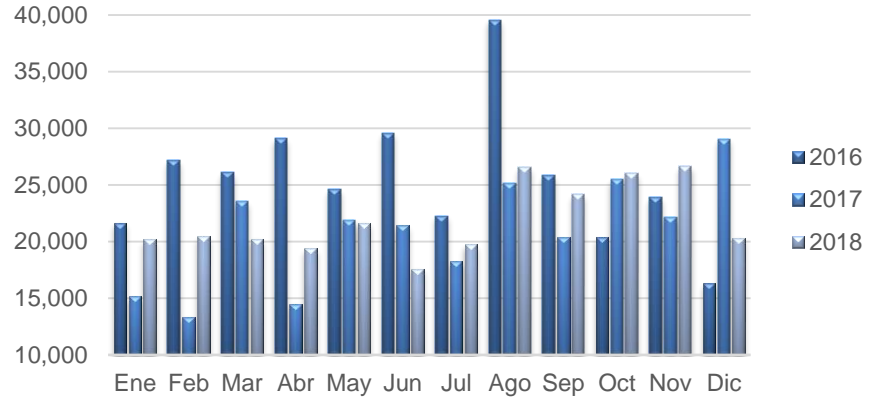
## Viviendas en México

(millones de viviendas)

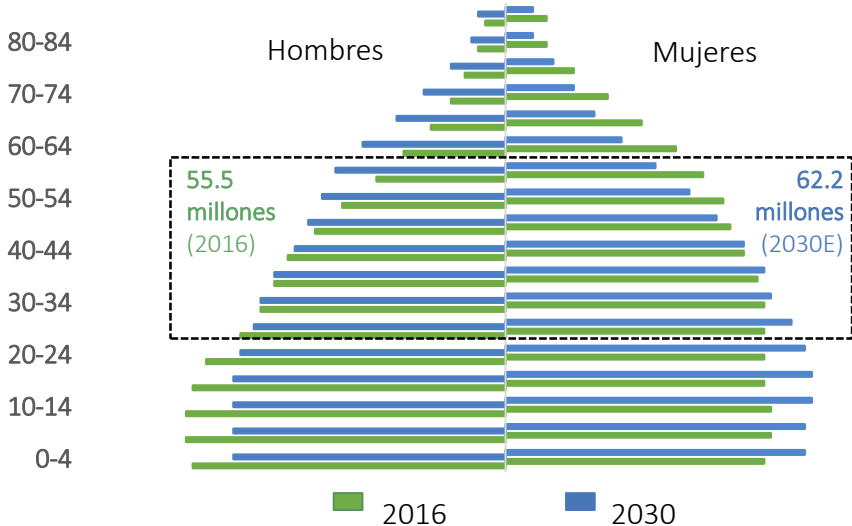


Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF").

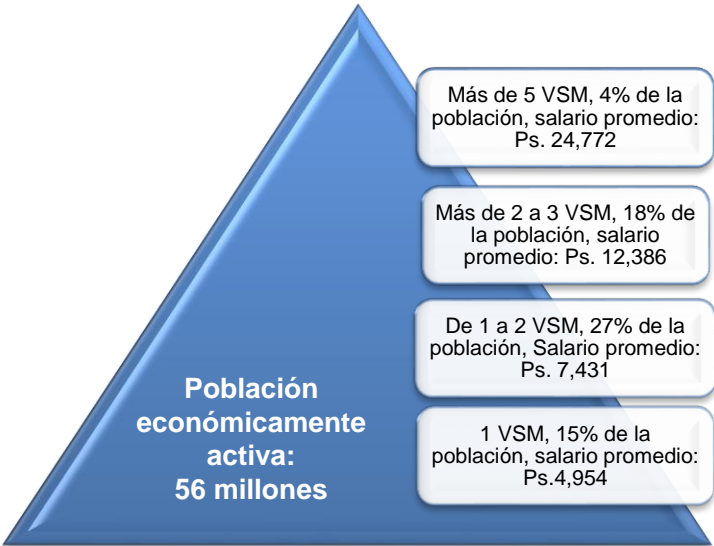
## Viviendas Registradas en el RUV



## Pirámide Poblacional 2016-2030



Fuente: CONAPO. Proyecciones de la Población de México 2016-2030



Fuente: INEGI. VSM: Veces Salario Mínimo. Promedio Salario Mínimo: Ps. 102.68 y 176.72 (ciudades fronterizas)

# MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO

## FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

(En miles de unidades y millones de pesos)

Institución	Ene- Jun 2018		Ene- Jun 2019		Variación %	
	Unidades	Inversión	Unidades	Inversión	Unidades	Inversión
INFONAVIT	237	\$ 61,200	237	\$ 58,126	0.1%	-5.0%
Tradicional	150	\$ 56,533	129	\$ 53,166	-13.8%	-6.0%
Cofinavit	12.6	\$ 4,667	12.8	\$ 4,960	1.0%	6.3%
Mejoravit	75	\$ -	95	\$ -	27.8%	-
FOVISSSTE	23	\$ 43,439	22	\$ 50,317	-3%	15.8%
Tradicional	20	\$ 15,026	19	\$ 14,185	-4.6%	-5.6%
Cofinanciamiento	1.53	\$ 516	1.47	\$ 509	-3.9%	-1.5%
Respaldados	1.00	\$ 27,897	1.20	\$ 35,623	20.0%	27.7%
Banca Comercial	157	\$ 68,549	177	\$ 77,110	12.3%	12.5%
Financiamiento hipotecario	54	\$ 64,555	60	\$ 72,403	11.1%	12.2%
Mejoramientos	104	\$ 3,994	117	\$ 4,707	12.9%	17.9%
<b>TOTAL</b>	<b>417</b>	<b>\$ 173,189</b>	<b>436</b>	<b>\$ 185,553</b>	<b>4.5%</b>	<b>7.1%</b>

## PROGRAMA DE SUBSIDIO CONAVI

(En miles de unidades y millones de pesos)

	2017		2018	
	Unidades	Inversión	Unidades	Inversión
Nuevo	77	\$ 3,367.1	63	\$ 3,624.1
Usado	3	\$ 195.4	3	\$ 177.0
Mejoramientos	3	\$ 62.4	19	\$ 424.4
Autoproducción	14	\$ 957.5	20	\$ 1,412.6
Renta y otros	4	\$ 35.2	5	\$ 56.9
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>\$ 4,617.7</b>	<b>110</b>	<b>\$ 5,694.9</b>

- INFONAVIT META 2019: 527.7 miles de créditos; avance del 45% a junio de 2019.
- FOVISSSTE META 2019: 50 – 55 miles de créditos; avance del 40% a junio de 2019.

Mexico cuenta con instituciones financieras sólidas que continuarán otorgando acceso a créditos hipotecarios.



# DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

# HOMEX

Somos una desarrolladora de viviendas de interés social, medio y residencial, dedicada a diseñar y crear un espacio tranquilo, seguro y cómodo.

Nos involucramos en todo el proceso desde la compra de tierra, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción, venta de viviendas y obteniendo financiamiento para nuestros clientes individuales y comunidades desarrolladas.



\* Cifras al 31 de diciembre de 2018

# HISTORIA



# FORTALEZAS HOMEX

## Oferta de vivienda

- Enfoque en los segmentos de interés social, vivienda media y residencial
- Ciudades en crecimiento y con déficit de vivienda

## Administración eficiente del capital de trabajo

- Procesos estandarizados
- Sistema de construcción basado en moldes de aluminio
- Construcción por eventos

## Reserva Territorial

- Adecuada y equilibrada
- Venta de activos no estratégicos

## Gobierno Corporativo

- Política de cero tolerancia
- Equipo directivo comprometido
- Cumplimiento a regulaciones y apego a la Ley

# METAS Y ESTRATEGIAS 2019

Nuestro objetivo de mediano y largo plazo es construir una compañía rentable, eficiente y competitiva ofreciendo a nuestros clientes el mejor producto del mercado y que ello se refleje en nuestros resultados operativos, siguiendo, entre otras, las siguientes estrategias:

1. **Portafolio balanceado** para aumentar la rentabilidad de la compañía y maximizar el número de casas por proyecto.
2. **Proyecto “Llave en mano”**, donde Homex es contratada para la construcción y comercialización de proyectos.
3. **Incremento del precio promedio** oferta de vivienda de acuerdo a las condiciones de mercado, buscando mejorar los márgenes de la Compañía. Enfoque en el segmento de interés social (sin dependencia en subsidios) y vivienda media.
4. **Generación de Flujo de Efectivo** a través de nuestras operaciones, dando prioridad a tres puntos clave:
  - Reducción de costos y gastos
  - Mejora en los márgenes
  - Venta de tierra (activos no estratégicos)
5. **Propuesta de valor** enfocada en ser la mejor oferta del mercado, ofreciendo calidad, estilo y bienestar a nuestros clientes.

# NUESTROS PRODUCTOS

## Interés Social

**Precio Promedio:** Hasta \$486,000

**Tamaño:**

- Construcción: 45 m<sup>2</sup>
- Terreno: 95 m<sup>2</sup>



41.2% unidades vendidas en 2018

## Vivienda Media

**Precio Promedio:** Desde \$487,000 hasta \$851,000

**Tamaño:**

- Construcción: 97 m<sup>2</sup>
- Terreno: 112 m<sup>2</sup>



45.3% unidades vendidas en 2018

## Residencial

**Precio Promedio:** Desde \$852,000.

**Tamaño:**

- Construcción: 154 m<sup>2</sup>
- Terreno: 180 m<sup>2</sup>



13.5% unidades vendidas en 2018

# PRESENCIA GEOGRÁFICA

13 Ciudades y 17 Proyectos



# CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EQUIPO DIRECTIVO

- El 55% de los miembros del Consejo de Administración son independientes.
- El Consejo tiene dos comités: Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones presididos por consejeros independientes.
- Equipo directivo comprometido, con más de 20 años de experiencia en la industria.

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### Presidente del Consejo

- Luis Vite Zamora

### Consejeros

- Antonio Manuel Dávila Uribe
- Ernesto Valenzuela Espinoza
- Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez
- Héctor Hugo Burgos Esparza
- José Victor Rodríguez Barrera
- José Manuel Rendón Oberhauser
- Luis Mario Islas Ibarra
- Luis Harvey MacKissack
- Manuel Graue González
- Sergio Carrera Dávila

## DIRECTIVOS

### Director General

- José Alberto Baños López

### Director de Finanzas

- José Ernesto Victoria Romano

### Director de Construcción

- René Fernando Guerrero Chiquete

### Director de Desarrollo Humano

- Carlos Hernández Arroyo

### Director Jurídico

- Rigel Ortiz Fernández

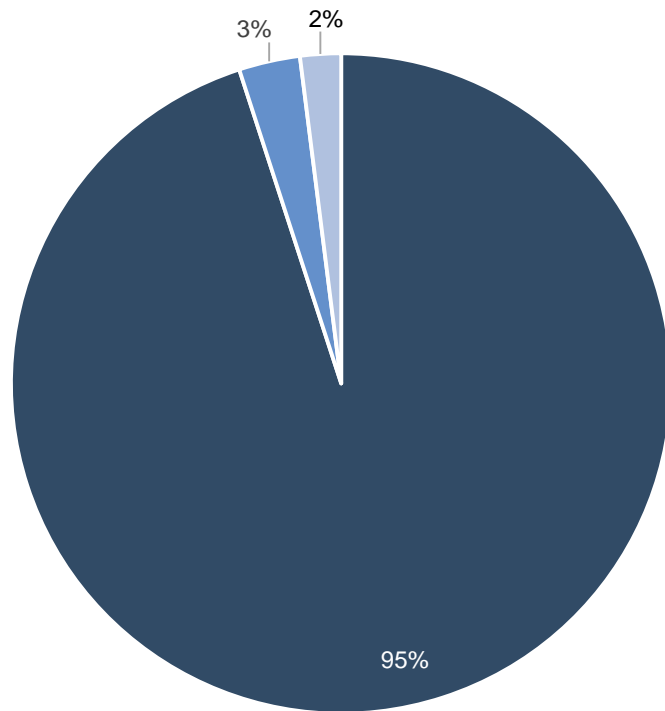
### Director Comercial

- Adán Castro Ochoa



# ESTRUCTURA ACCIONARIA

## ESTRUCTURA ACCIONARIA



- Acciones Suscritas y Pagadas
- Plan Incentivo a Equipo Directivo
- Acciones para pago a Acreedores Comunes

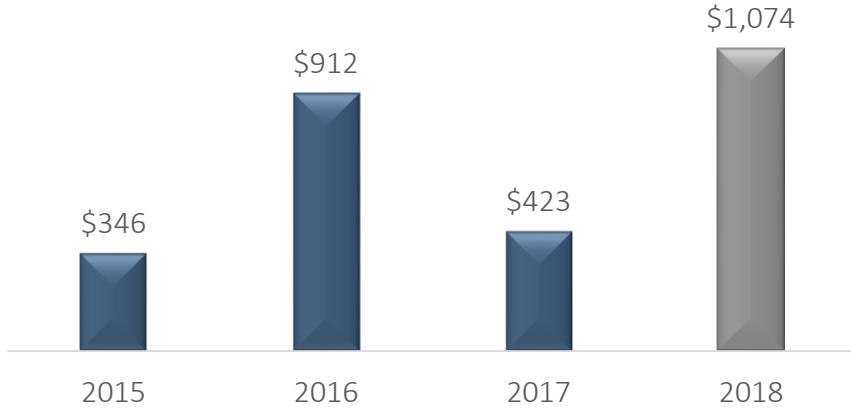
Acciones Suscritas y Pagadas	5,265,756,053
Plan Incentivo a Equipo Directivo	174,722,018
Acciones para pago a Acreedores Comunes	124,096,130
<b>TOTAL</b>	<b>5,564,574,201</b>



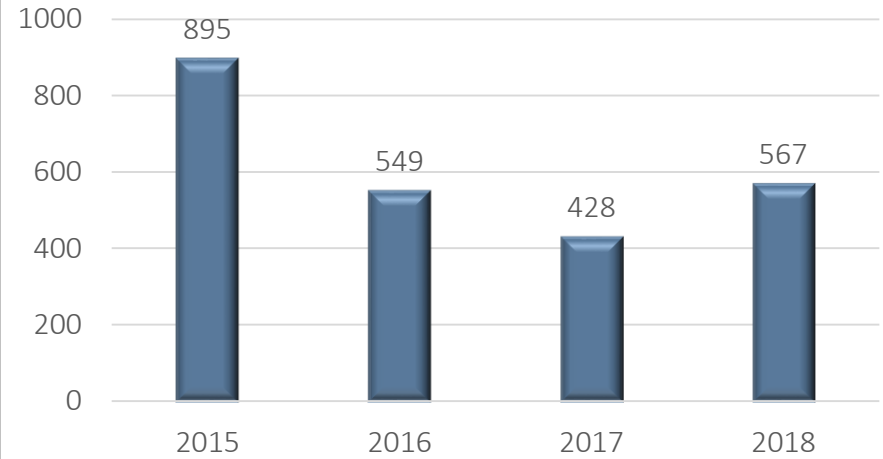
# RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

# DESEMPEÑO HISTÓRICO

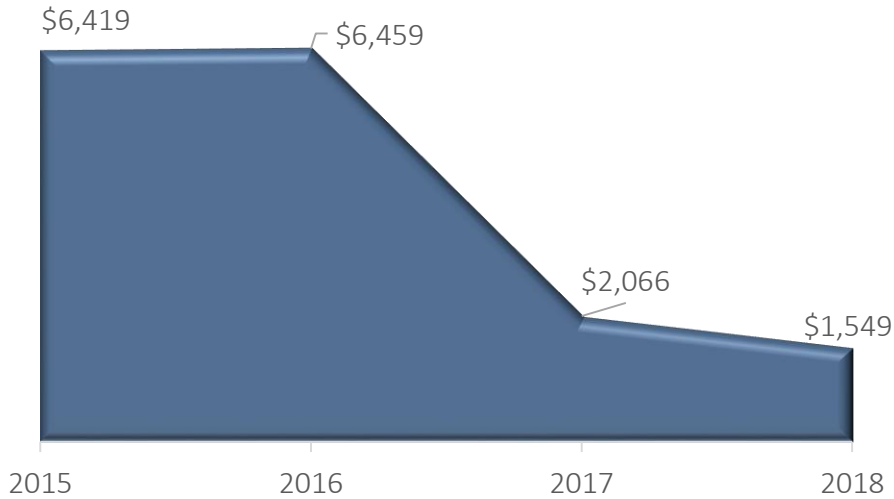
## INGRESOS (Millones de pesos)



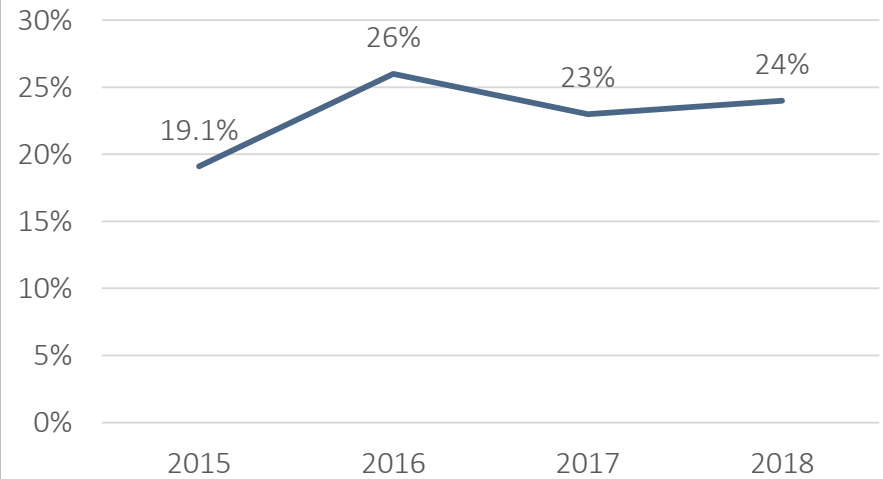
## PRECIO PROMEDIO



## DEUDA TOTAL



## MARGEN BRUTO



# RESULTADOS OPERATIVOS 2018

## CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO (DÍAS)

RESERVA  
TERRITORIAL

969



INVENTARIO EN  
CONSTRUCCIÓN

651



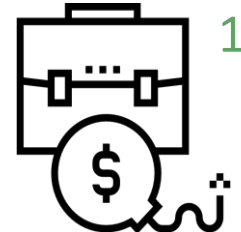
CUENTAS POR  
COBRAR

30



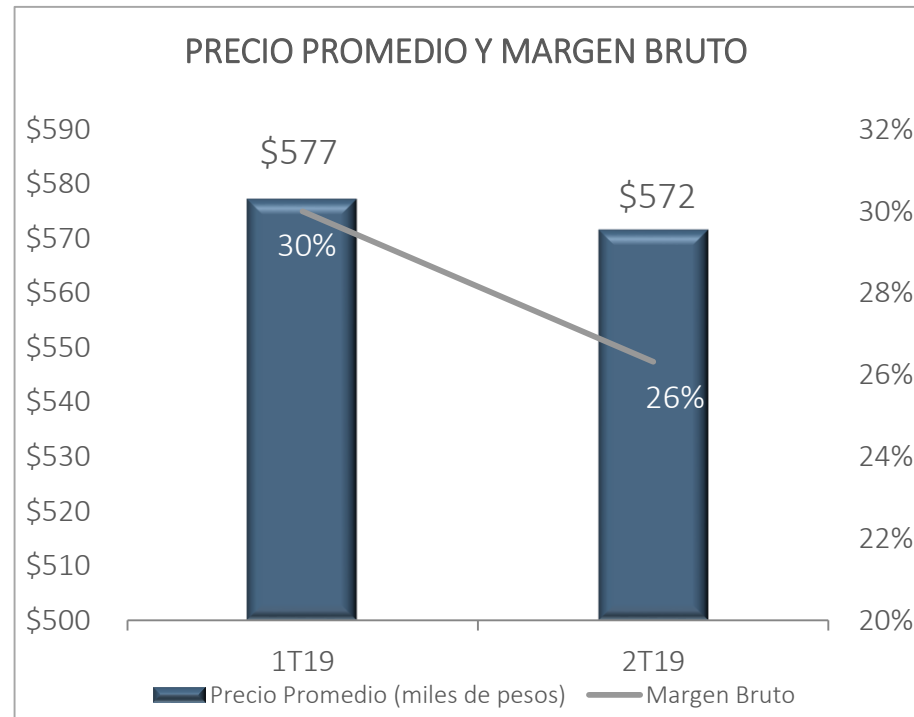
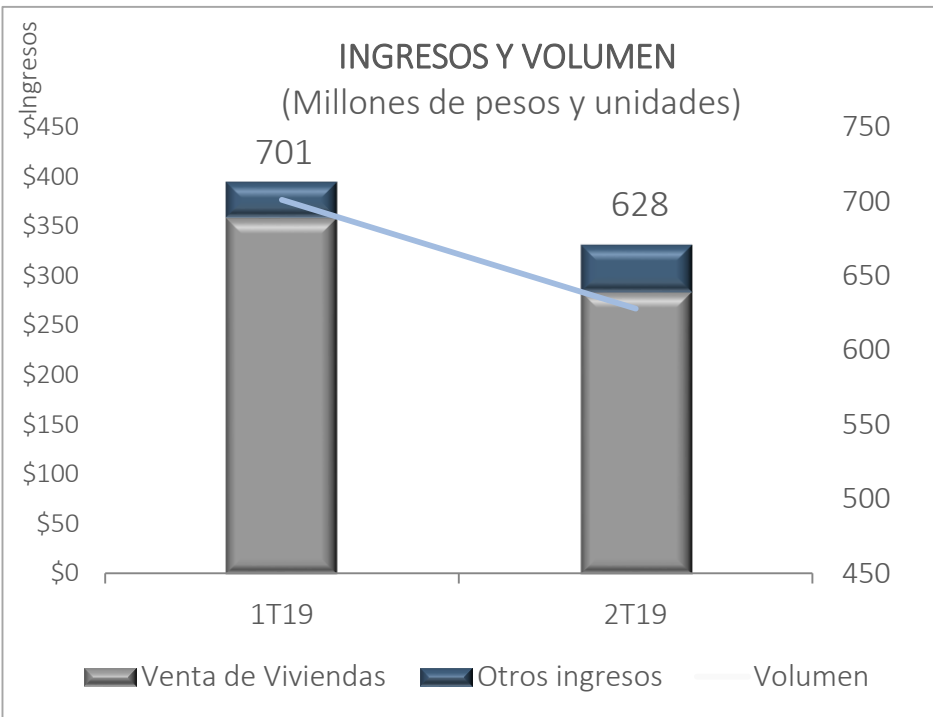
CUENTAS POR  
PAGAR

1,149



**= 500 DÍAS**

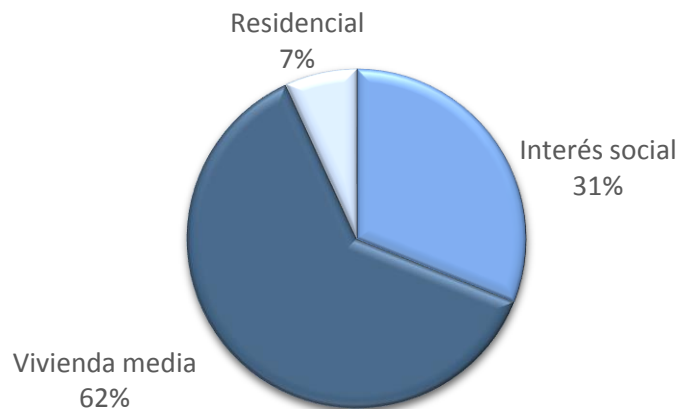
# RESULTADOS OPERATIVOS 2019



# RESULTADOS OPERATIVOS 2019

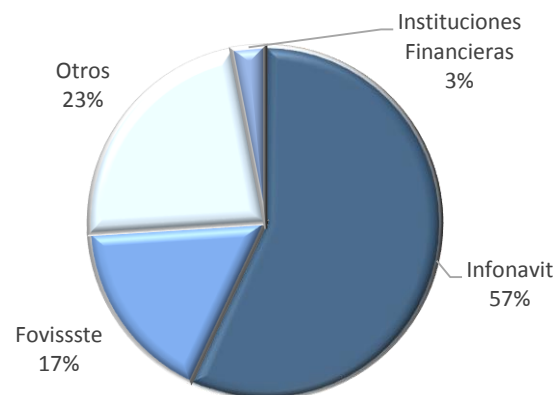
## VOLUMEN POR SEGMENTOS

2T19

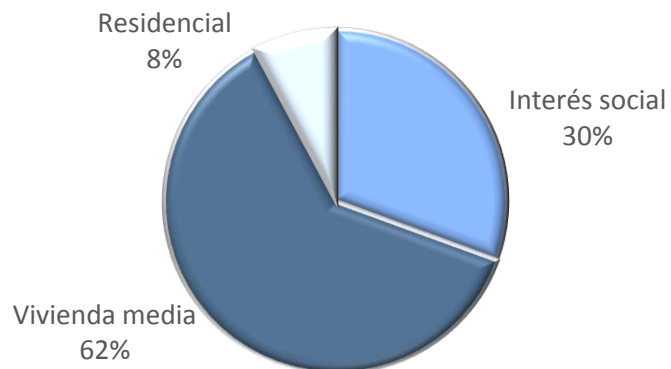


## FUENTES DE FINANCIAMIENTO

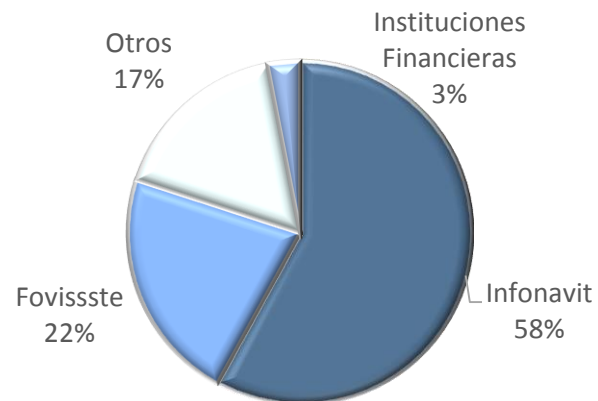
2T19



ACUMULADO 2019



ACUMULADO 2019



# RESULTADOS OPERATIVOS 2019

## CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO (DÍAS)

RESERVA  
TERRITORIAL

771



INVENTARIO EN  
CONSTRUCCIÓN

559



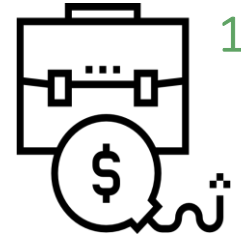
CUENTAS POR  
COBRAR

42



CUENTAS POR  
PAGAR

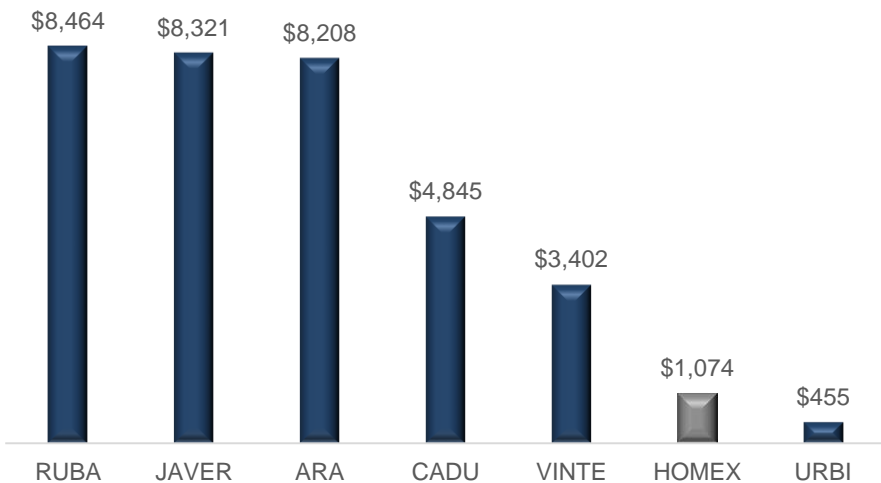
1,045



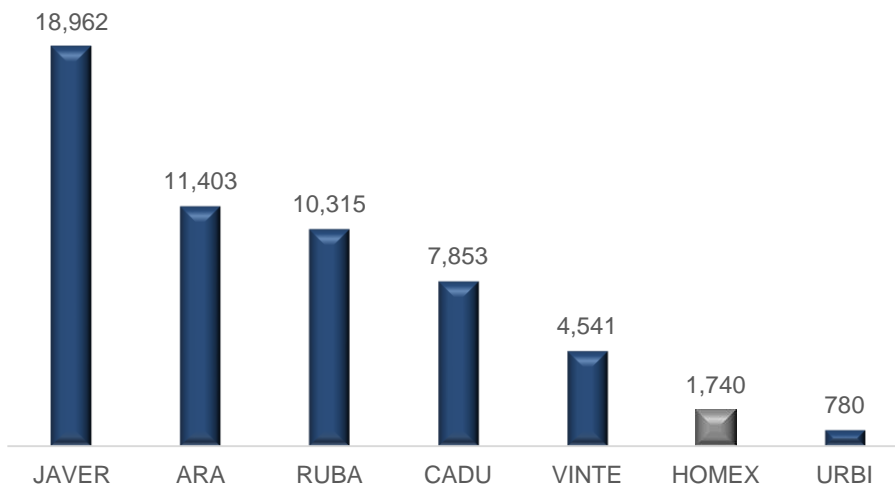
**= 327 DÍAS**

# RESULTADOS 2018 VIVIENDERAS

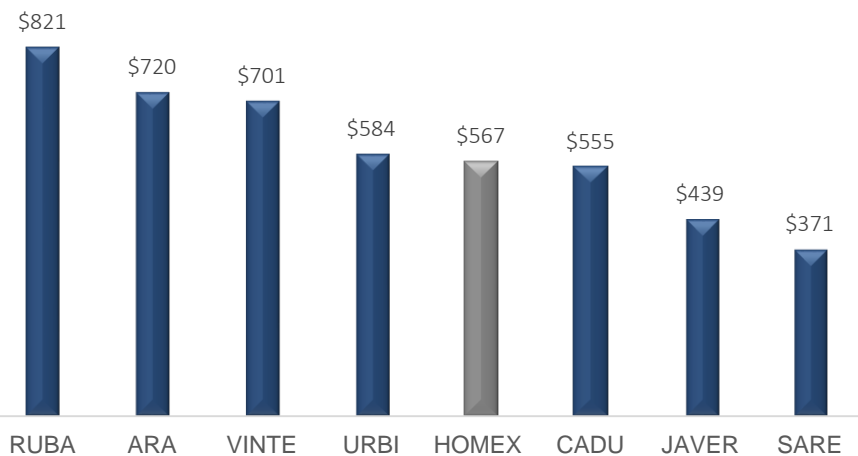
## INGRESOS



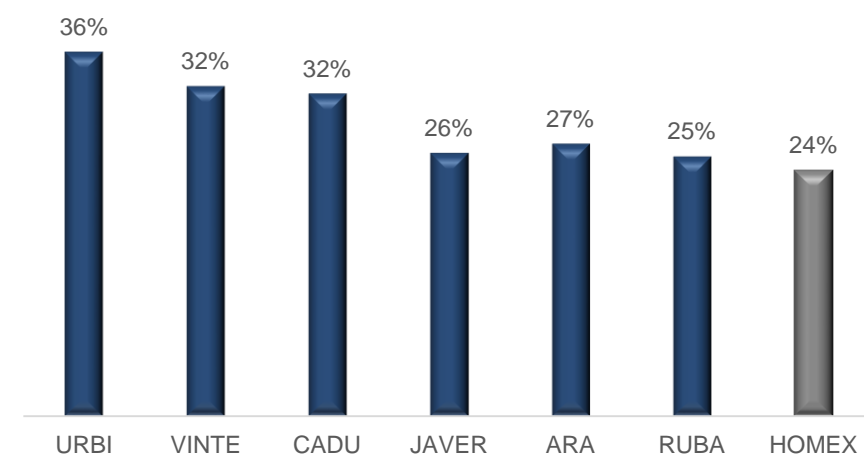
## UNIDADES



## PRECIO PROMEDIO



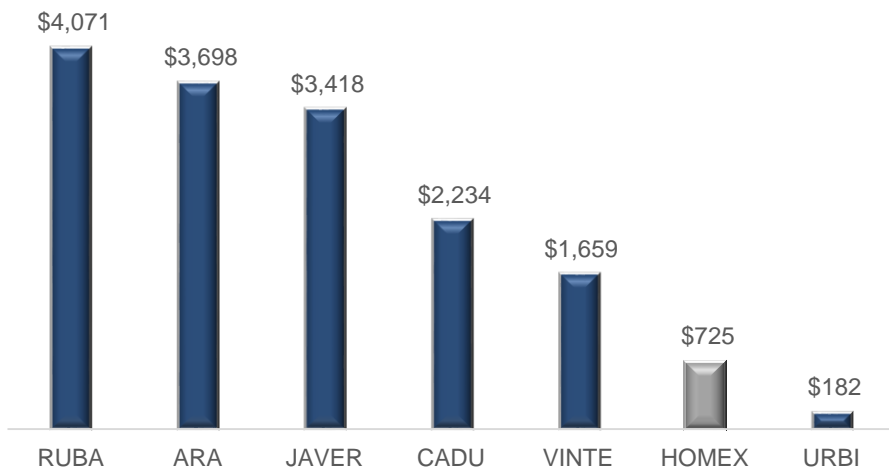
## MARGEN BRUTO



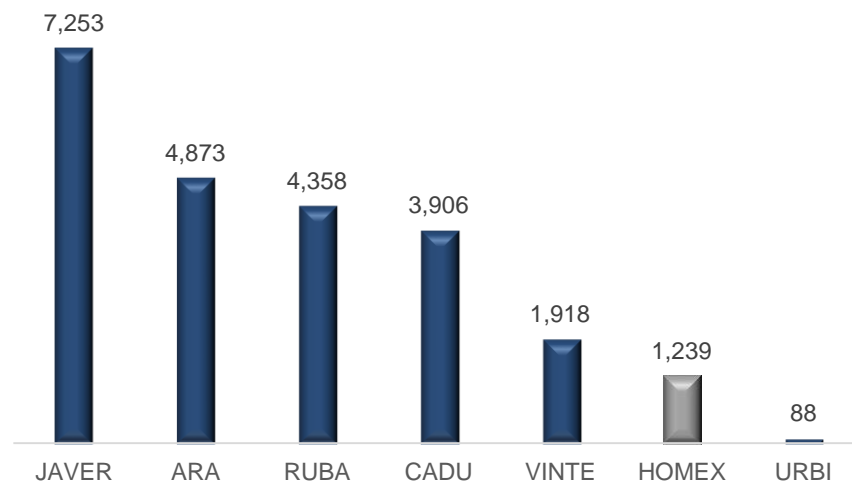


# RESULTADOS 2T19 VIVIENDERAS

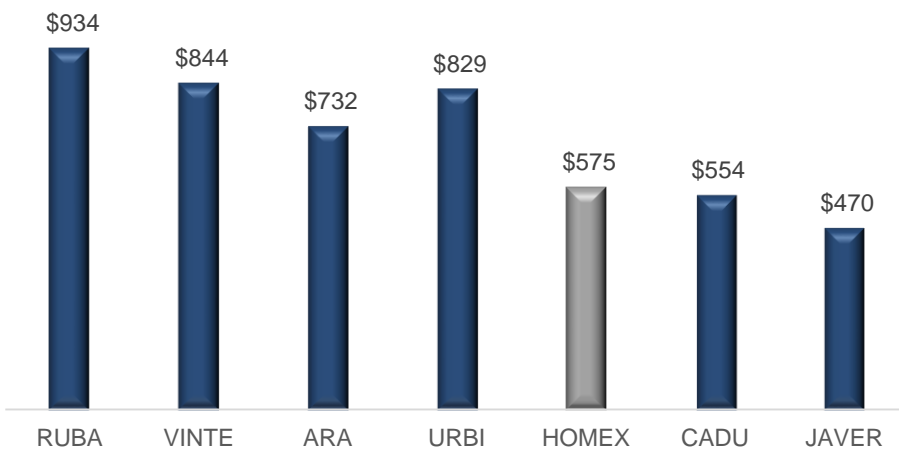
## INGRESOS



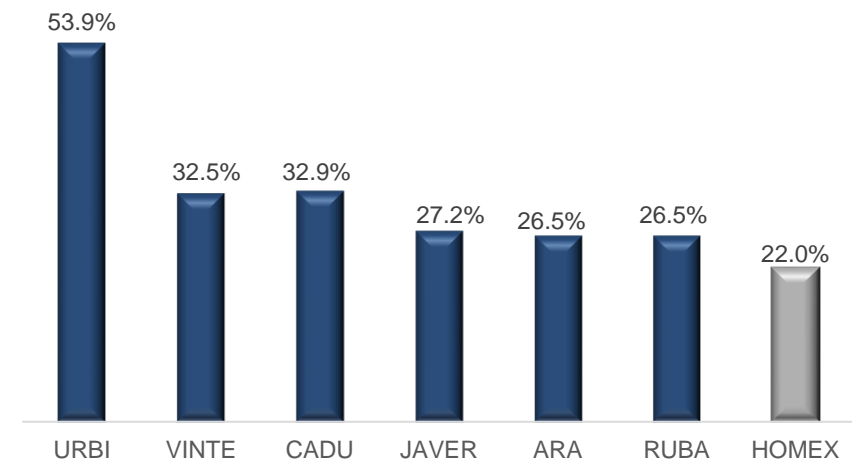
## UNIDADES



## PRECIO PROMEDIO



## MARGEN BRUTO





**HOMEX**

ES TU CASA