

# Presentación Inversionistas

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.  
Alvarez & Marsal México, S.C. -

ALVAREZ & MARSAL



# Índice

---

1	Carta al Inversionista
2	Actualización Operativa y Financiera
3	La Capitalización
4	El Mercado de Vivienda en México
5	Aviso Legal

---

01

Carta al Inversionista

# Carta al Inversor

---

México, CDMX, México  
18 de agosto del 2017

Estimados Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:

El siguiente documento fue elaborado por Alvarez & Marsal México, S.C. (“A&M”), para Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex”, la “Compañía” o “Sociedad”) con el fin de servir de auxiliar en la presentación que se hará en la Asamblea Ordinaria de Accionistas que se celebrará el 29 de septiembre del 2017

En dicha asamblea, se les presentará a los accionistas actuales de la Sociedad la oportunidad de llevar a cabo la suscripción de un aumento de capital

Además de dicho aumento de capital social de la Compañía, ésta se encuentra en el proceso de capitalizar aproximadamente 60% de su deuda actual. Se espera cerrar estas capitalizaciones en las próximas 2 a 3 semanas, lo que reduciría el saldo de la deuda de la Sociedad, pero también aumentaría el número de acciones de la misma, resultando en una dilución para los accionistas actuales

Derivado de la capitalización e inyección de nuevo capital, se estima que la Compañía se encuentre mejor posicionada tanto interna como externamente. Internamente, estará mejor posicionada debido a que tendrá mayor liquidez, menor nivel de apalancamiento y activos sin garantía. Externamente, el mercado podrá percibir estos cambios en Homex como favorables, lo cual la hará más atractiva para futuras inversiones y relaciones con la misma

Atentamente,

Alvarez & Marsal México, S.C.

02

Actualización Operativa y Financiera

## Historia Corporativa

---

- Homex tiene sus orígenes en 1989 y estableció su estructura corporativa actual en 1998
- El 29 de junio de 2004 se aumentó el capital a través de una oferta pública y el doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y el mercado de valores de Nueva York (NYSE) bajo los símbolos Homex y HXM, respectivamente
- El 23 de octubre de 2015 se inició formalmente la reestructura y reactivación operacional de la Compañía. Como resultado de esta reestructura, la Compañía realizó una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex
- Durante 2016, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado. La reactivación de los proyectos de la Compañía fue más lenta que lo esperado, ya que por la inactividad de dichos proyectos durante el Concurso Mercantil se tuvieron que actualizar diferentes permisos locales, re-alinear los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales y presentar programas de trabajo con autoridades municipales y estatales con la finalidad de dar inicio a las operaciones
- El día 9 de diciembre de 2016, el programa de ADRs de la Compañía fue efectivamente terminado. Por lo tanto, a la fecha, la Compañía solo tiene acciones comunes listadas en la Bolsa Mexicana de Valores

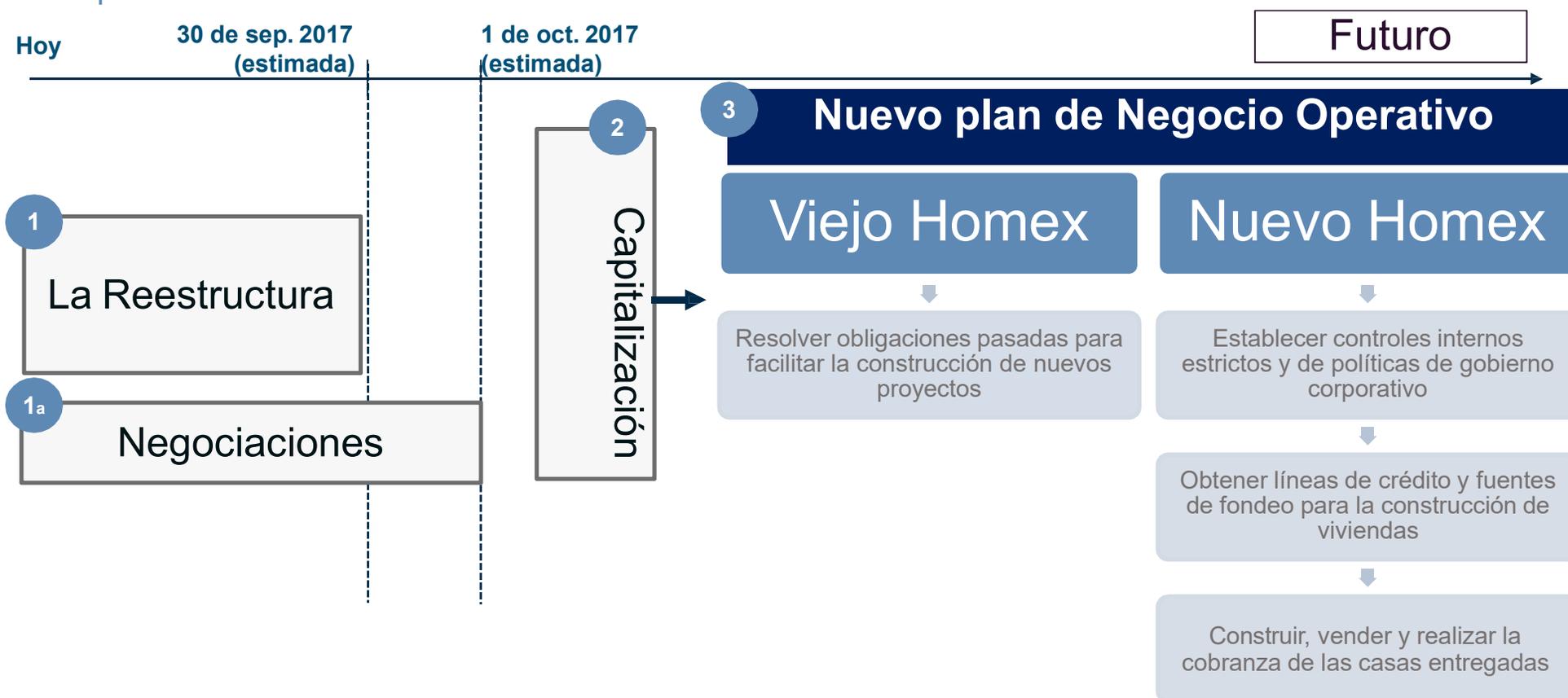
## Historia Corporativa (cont.)

---

- En marzo de 2017 la Corte de Distrito del Sur de California de los Estados Unidos de América formalmente autorizó el acuerdo alcanzado, sin admitir, ni negar, los reclamos (*on a neither-admit-nor-deny basis*), entre la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos de América (*U.S. Securities and Exchange Commission* o *SEC*, por sus siglas en inglés) y la Compañía en relación a dicha investigación
- En Octubre de 2016, se firmó un acuerdo con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., Sofom, E.R. (Sólida) y con Grupo Financiero Banorte S.A.B de C.V. (Banorte), a través del cual la Compañía desarrollará 12 proyectos diferentes a nivel nacional que contemplan un portafolio de viviendas de aproximadamente 7,000 unidades en regiones estratégicas del país en donde existe un importante dinamismo económico y demanda de vivienda, tales como las ciudades de Guadalajara, Tijuana y el Estado de México

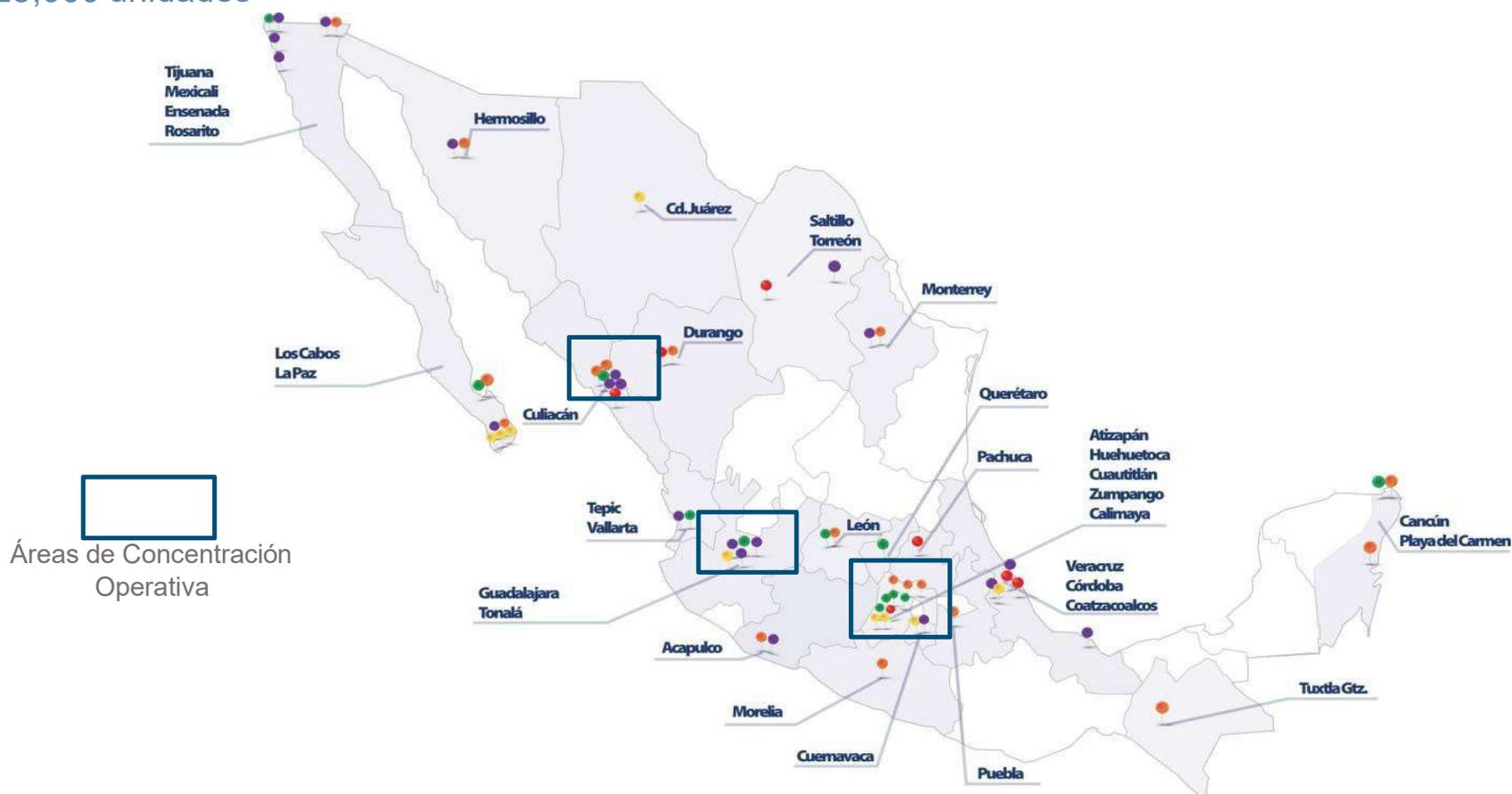
# Plan de Negocios post Reestructura

A continuación, un mapa que sirve de referencia para la reestructura operativa y financiera de la Compañía



# Plan de Desarrollo

El Nuevo Homex, enfocado al día-a-día de las operaciones de la Compañía y a la realización de nuevos proyectos, cuenta actualmente con tierra desarrollable con potencial para más de 80,000 unidades. Así mismo, cuenta con proyectos definidos y con acuerdos de fondeo vigentes para la realización de más de 25,000 unidades



  
 Áreas de Concentración Operativa

# Modelo de Negocios

---

Como resultado de la nueva estrategia, se decidió priorizar los proyectos dependiendo de sus características, de la siguiente manera:

## TIER 1

- Flujo de Caja inmediato
- +1,000 Unidades en inventario en proceso
- +4,500 Casas
- Permisos y licencias listas

## TIER 2

- Flujo de Caja de 2-6 meses
- +400 Unidades en inventario en proceso
- +3,000 Casas
- Permisos y licencias en última etapa

## TIER 3

- Excelente ubicación
- +13,500 Casas
- Definiendo nueva estrategia
- (Precio, prototipo, distribución)

# 03 La Capitalización

## Capitalización de Deuda y Nuevo Dinero

A continuación se presenta la foto de la reestructura de la deuda y del Nuevo Capital de Homex *pro forma* al 1 de octubre del 2017

Capitalización de Deuda e Inyección de Capital				
	Valor de Capital al 30 de sept de 2017	Condiciones Premio (Quita)	Valor de Capital al 1 de Oct de 2017	Rango de Capitalización (MXN millones)
<b>Deuda a Capitalizar</b> ~MXN \$3,498 millones				
Deuda con Subsidiaria sin Garantía	\$ 1.00	(20.0%)	\$ 0.85	\$150 -\$200
Deuda sin Garantía	\$ 1.00	(15.0%)	\$ 0.80	\$350-\$400
<b>Deuda con Garantía</b>				\$2,500 -\$2,900
Aportación de Capital Nuevo	\$ 1.00	0.0%	\$ 1.00	
Sin Aportación al Capital Nuevo	\$ 1.00	(10.0%)	\$ 0.90	
<b>Deuda de Salarios</b>				\$50-\$100
Deuda Pendiente	\$ 1.00	0.0%	\$ 1.00	
<b>Provisión otras deudas</b>	\$ 1.00	(30.0%)	\$ 0.70	\$300 - \$350
<b>Nuevo Dinero</b> ~MXN 820 millones				
				\$760 -\$820
Aportación antes de la capitalización	\$ 1.00	15.00%	\$ 1.15	
Aportación a Nuevo Capital	\$ 1.00	0.00%	\$ 1.00	

## Capitalización del Nuevo Dinero

A continuación se presenta la situación actual y a futuro de los Accionistas de la Compañía posterior al nuevo capital. El ejemplo mostrado está basado en la valuación de 100,000 acciones en los distintos escenarios

### Accionista Actual (18 de ago. del 2017)

- 100,000 acciones
- \$0.99 (precio al 18 de ago. del 2017)
- Valor en Acciones – MXN\$99,000
- # de acciones de la Sociedad – 1,275.4 millones
- 100,000 acciones = **0.007841%** del valor de la Compañía

### Accionista Actual Después de la Capitalización sin Inscripción en el Aumento de Capital (1 oct. del 2017. estimada)

- 100,000 acciones
- \$0.99 (precio al 18 de ago. del 2017)
- Valor en Acciones – MXN\$99,000
- # de acciones de la Sociedad – 5,200.3 millones<sup>1</sup>
- 100,000 acciones = **0.001999%** del valor de la Compañía

### Accionista Nuevo Después de la Capitalización con Inscripción en el Aumento de Capital por 100,000 acciones por un monto total de MXN\$ 100,000 (1 oct. del 2017. estimada)

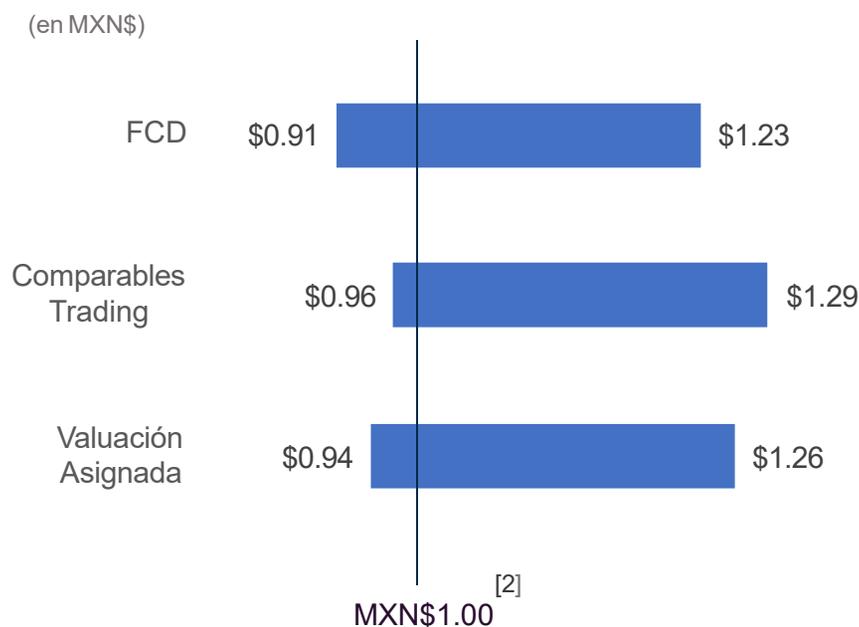
- 100,000 – saldo de acciones hoy
- 100,000 – monto de acciones por inscripción en el aumento de capital a MXN \$1.00<sup>2</sup> por un monto total de MXN\$ 100,000
- 200,000 – saldo de acciones después de la inscripción en el aumento de capital
- 5,200.3 millones<sup>1</sup> – # de acciones después del aumento de capital
- 200,000 acciones = **0.003998%** del valor de la Compañía

<sup>1</sup>Cifra estimada y sujeta a cambios durante el proceso de capitalización

<sup>2</sup>Propuesta de la administración por ser aprobada en la Asamblea de Accionistas

# Valuación de HOMEX

Aplicando las metodologías de valuación más comunes para determinar la valuación de una compañía (como un negocio en marcha), se arrojó una valuación asignada de MXN\$0.94 – MXN\$1.26<sup>[1]</sup> al 1 de octubre del 2017 (fecha estimada para cierre de esta transacción)



(en MXN\$)

Metodología	Min	Rango	Max
Flujo de Caja Descontado (“FCD”)	\$0.91	\$0.32	\$1.23
Comparables Trading	0.96	0.33	1.29
Transacciones Comparables	n/a	n/a	n/a
<b>Valuación Asignada</b>	<b>\$0.94</b>	<b>\$0.32</b>	<b>\$1.26</b>

1 Valuación por acción determinada considerando el monto total estimado de acciones en el mercado después de la emisión del nuevo capital contemplado en esta transacción que está compuesta de: (i) deuda por capitalizar de ~MXN\$3,298.2 millones y (ii) ~MXN\$760.0 millones de nuevo capital

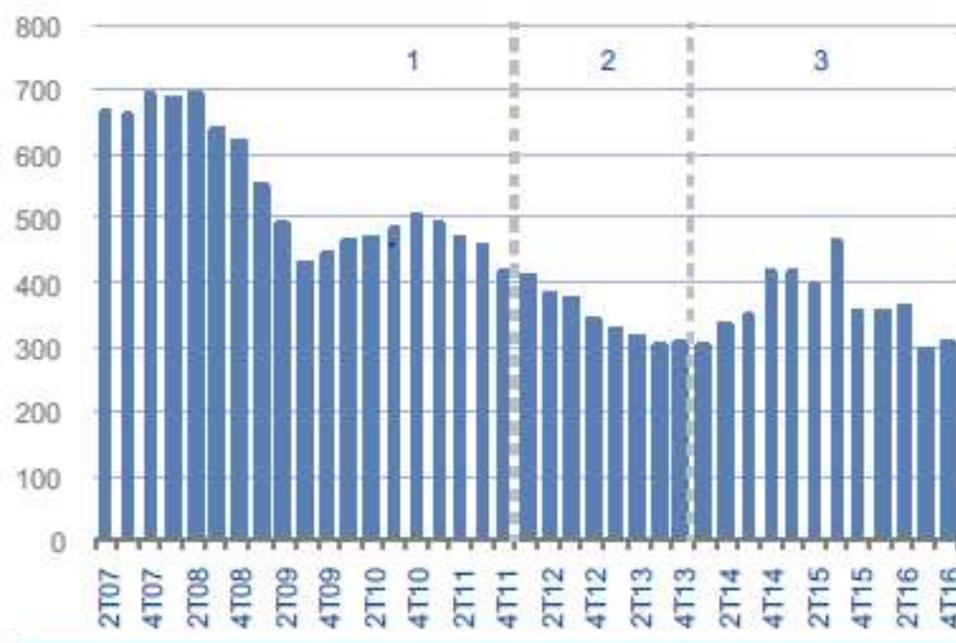
2 Propuesta de la administración por ser aprobada en la Asamblea de Accionistas

# 04 El Mercado de Vivienda en México

# Resumen Ejecutivo

Al nivel general, se puede concluir que el mercado de la vivienda en México ha pasado por tres etapas distintas en los últimos 10 años: (i) *Boom* de los 2007-2011, (ii) *declive* de 2012-2013, y (iii) *repunte* de 2014-2016

Registros para construcción de vivienda del RUV,  
miles de unidades anualizada



Fuente BBVA Research con datos del RUV

A continuación, se presenta un breve diagnóstico de la industria dividida en dos vertientes, Demanda y Oferta

## Resumen Ejecutivo – Demanda

Salvo por baches periódicos, la demanda en el mercado de la vivienda en México ha mostrado un aumento constante de los últimos 10 años. En el último trimestre, los factores macroeconómicos han logrado estabilizar la incertidumbre que existía al principio del año derivada de entes externos que de manera directa pudieran haber afectado al mercado a través del PIB o tipos de cambio

Así mismo, la demanda está compuesta principalmente por la población que está dando un salto tanto de grupo etario, como de grupo social, comandado por los jóvenes. También, existe un dinamismo mayor en la industria dado que hay un mayor acceso a fuentes diversificadas de financiamiento para la vivienda en las que la banca comercial juega el rol más creciente

Insumos Principales	Pasado*	Hoy	Futuro	Observaciones
Demográficas				Población joven... creciendo en términos de edad y poder adquisitivo... además llegando a tener mayor participación en la clase media que podría dar un auge a la demanda
Financiamiento				Correlación entre tasa de interés en el corto plazo y tasas de financiamiento para la vivienda no se ven tan lineal, dando un poco de respiro a las presiones por las alzas en las tasas del último año por parte de Banco de México
Macroeconomía				“Temor Trump” viene reduciéndose con cambios en las expectativas recientemente publicas en términos del PIB y tipo de cambio para cierre del 2017

## Resumen Ejecutivo – Oferta

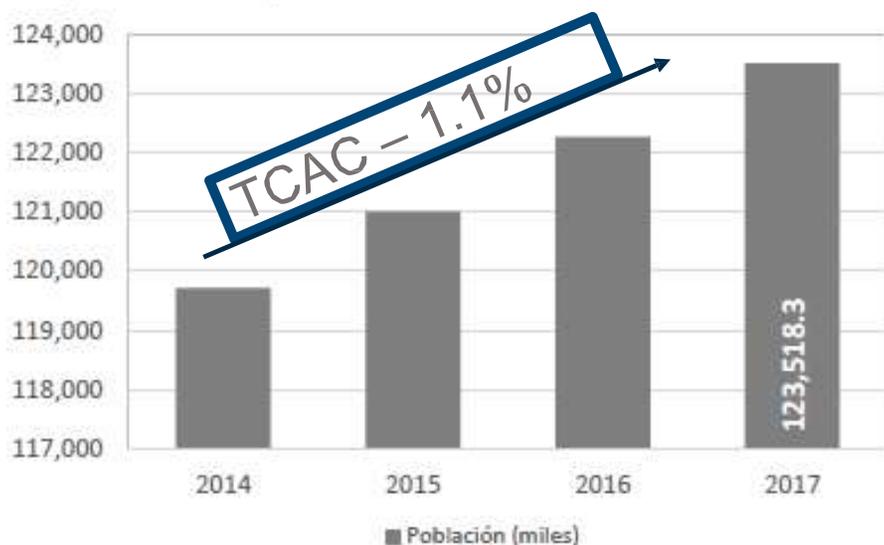
La oferta ha tenido un crecimiento más leve en relación a años anteriores, derivado principalmente de una reducción de subsidios por parte del Infonavit y del Fovissste que detonaron una *burbuja* en los registros en el RUV en 2014-2015. Con alzas en los precios para los insumos y créditos puentes, se percibe que las desarrolladoras están más cautelosas hoy en día y están construyendo a buen ritmo con la demanda, dejando los inventarios de casa disponibles en los mismos niveles

Insumos Principales	Pasado*	Hoy	Futuro	Observaciones
Disponibilidad de Tierra / Inventario				Existen tendencias y estímulos hacia nueva vivienda más cerca a las zonas urbanas, pero los precios de la tierra y expansiones en las zonas urbanas de las ciudades en la República siguen dando pie para desarrollos en las zonas “nuevas” donde Homex tiene su predios
Subsidios / Incentivos				Aunque el sector ha traspasado por picos y baches en disponibilidad de subsidios, el sector de vivienda sigue siendo un área de enfoque político/social del gobierno Mexicano con una participación activa
Financiamiento de la Construcción				El crédito puente sigue siendo un insumo critico para el desarrollo de la vivienda y los bancos han cambiado sus procesos para seguir prestando después de las lecciones aprendidas durante las reestructuras de 2013-2015. Tasa altas siguen siendo un reto para las desarrolladoras, no obstante que los precios de vivienda también han subido, dando espacio para mantener márgenes y rentabilidades

## Demanda – Demográficas

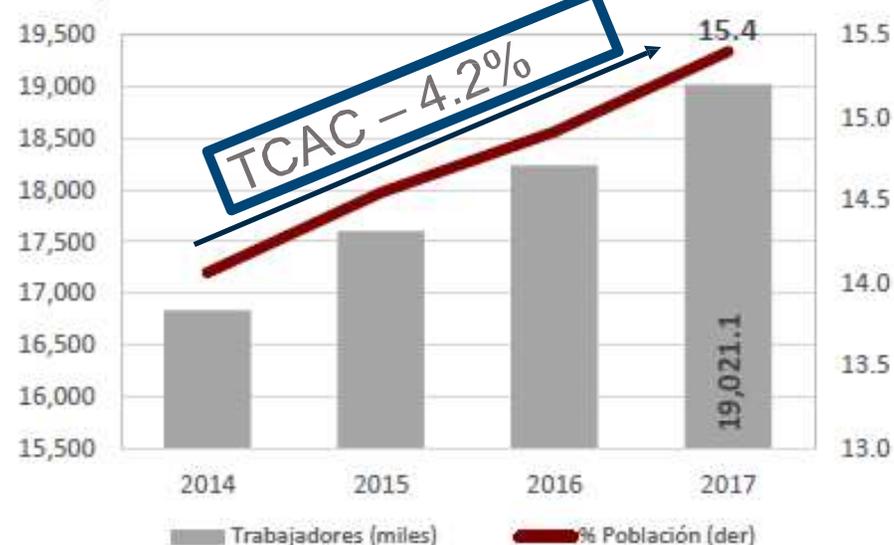
Las proyecciones de población a lo largo de los últimos años se han mantenido constantes y con un crecimiento anual desde el 2014 del 1.1%

Proyecciones de población



Fuente: Conavi con datos de CONAPO

Trabajadores afiliados IMSS

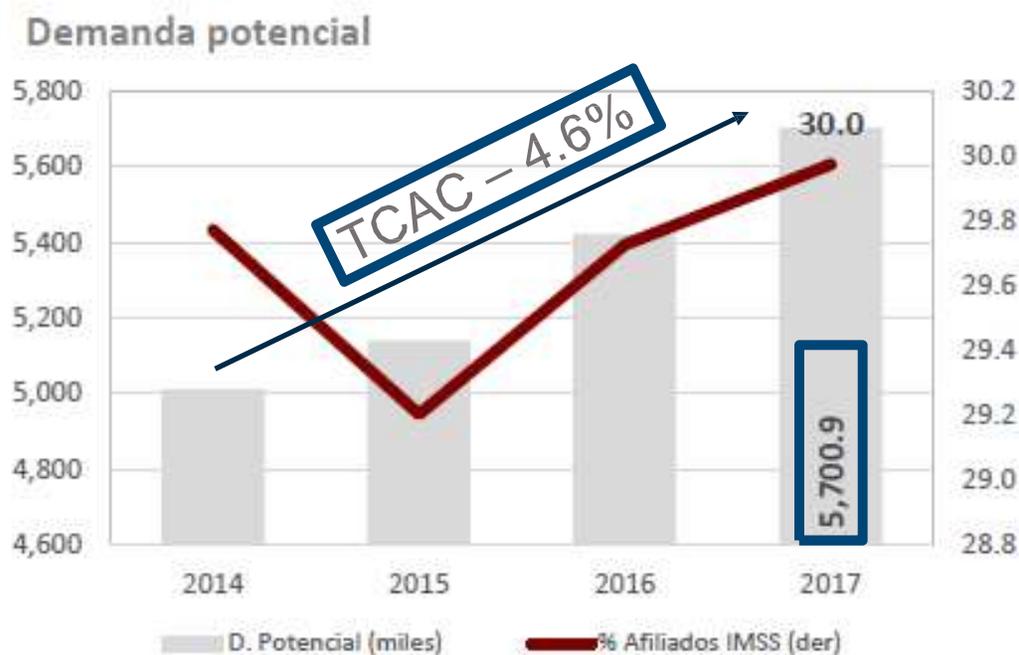


Fuente: Conavi con datos del IMSS a abril de cada año

Así mismo y de manera representativa del mercado, la cantidad de trabajadores afiliados al IMSS ha aumentado anualmente un 4.2% a lo largo de los últimos 3 años, mostrando una mayor cantidad de empleos formales con más mexicanos elegibles para financiamiento con el Infonavit

## Demanda – Demográficas

Por consecuencia, la demanda potencial del mercado ha crecido 4.6% acumulado por año desde el 2014 hasta el 2017, año que cuenta con una demanda de 5.7 millones de personas



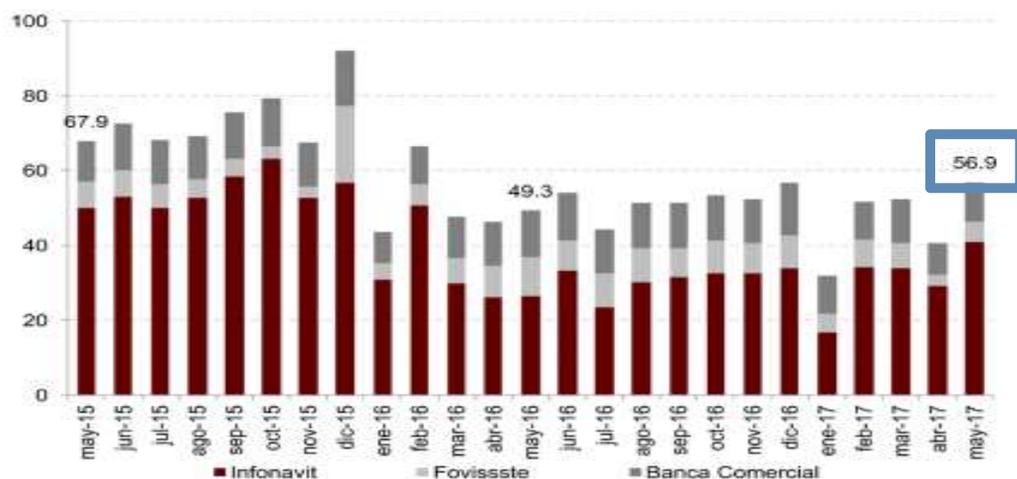
Fuente: Conavi con datos de Infonavit a abril de cada año (febrero para 2017)

En las siguientes diapositivas se explicarán los cambios que ha habido en el financiamiento de créditos para la vivienda, así como los principales jugadores y los principales beneficiados

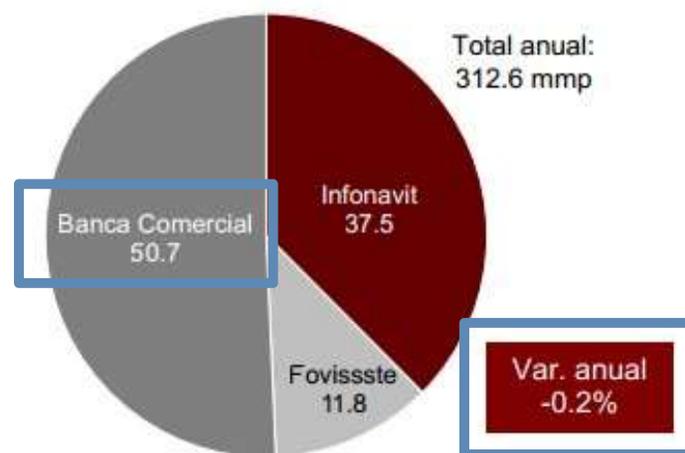
# Demanda – Financiamiento – Crédito Individual

Mientras los créditos otorgados por el Infonavit y Fovissste se han visto reducidos (y se espera que se reduzcan aún más<sup>[1]</sup>) los de la banca comercial se han mantenido estables a lo largo de los últimos dos años. Éstos han llegado a financiar hasta el 50.7% del monto de financiamiento en los últimos 12 meses

Cantidad de créditos otorgados por organismo (Miles)



Monto de financiamiento por organismo (últimos 12 meses,%)



La cantidad de financiamientos originados en mayo de 2017 por Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial logró su mejor marca desde febrero de 2016 al sumarse 56,934 créditos. Es de notar que, en términos de monto de financiamiento, la demanda por los créditos se ha reducido

## Demanda – Financiamiento – Crédito Individual (Cont.)

Como se puede apreciar en la tabla debajo, la inversión más fuerte en financiamientos en el primer semestre del año ha sido por parte de la Banca Comercial según datos de la CNBV. Al mismo tiempo, entidades como el Fovissste han tenido una importante reducción tanto en el número de financiamientos, como en la inversión realizada para cubrir los mismos en comparación con el año anterior

### Actividad según Organismo

Financiamientos otorgados <sup>1/</sup>

	Avance junio 2017		Var. vs. 2016 (%)	
	Número de Acciones	Inversión (mdp)	Número de Acciones	Inversión
Infonavit	233,451	59,366.5	1.4	5.9
Fovissste	35,874	17,830.4	-20.8	-12.9
Fondeo SHF	61,753	12,610.4	121.0	1166.7
Banca (CNBV)	63,058	75,570.7	-6.0	1.1
Otros	40,732	3,181.1	-12.2	14.0
<b>Total</b>	<b>434,868</b>	<b>168,559.1</b>	<b>4.3</b>	<b>8.7</b>

Nota: No incluye subsidios CONAVI

# Demanda – Macroeconomía

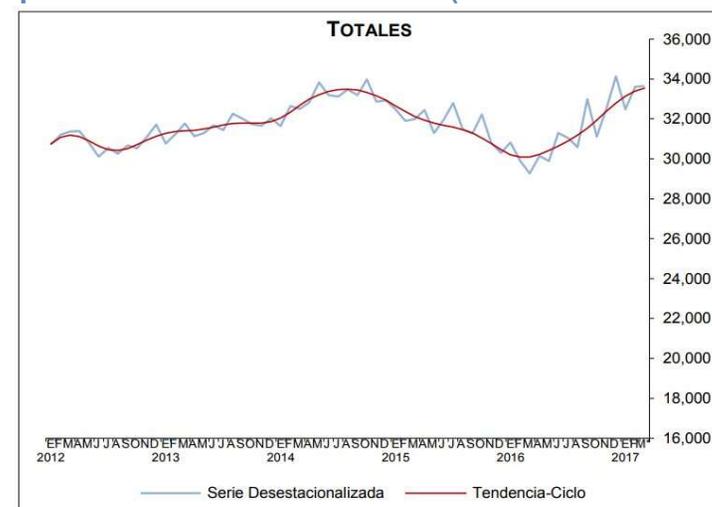
Si bien la economía mexicana está desacelerándose debido a un desafiante entorno externo de modesto crecimiento global y estancamiento del comercio, durante el primer trimestre de 2017 registró un desempeño favorable con un crecimiento de 0.7% respecto al periodo previo, y superior a las expectativas del sector privado, en un entorno externo de elevada incertidumbre

En este sentido, la mejoría en las perspectivas de la economía global y la resiliencia al contexto externo adverso se han reflejado en una evolución positiva de la economía, cuyo motor ha sido la demanda interna en años recientes y donde el sector exportador muestra una mejor dinámica en meses recientes

## Composición y estimaciones del PIB

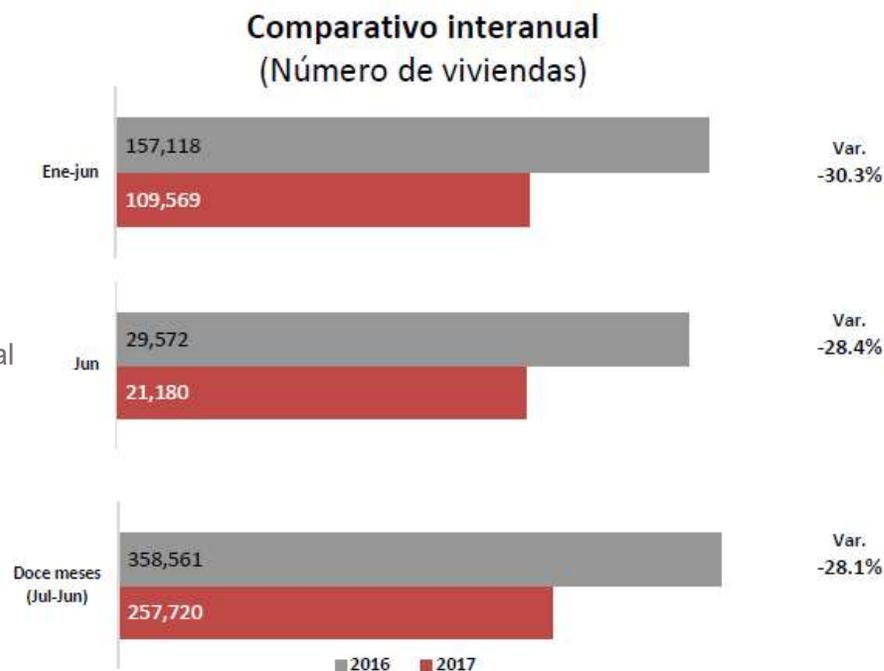
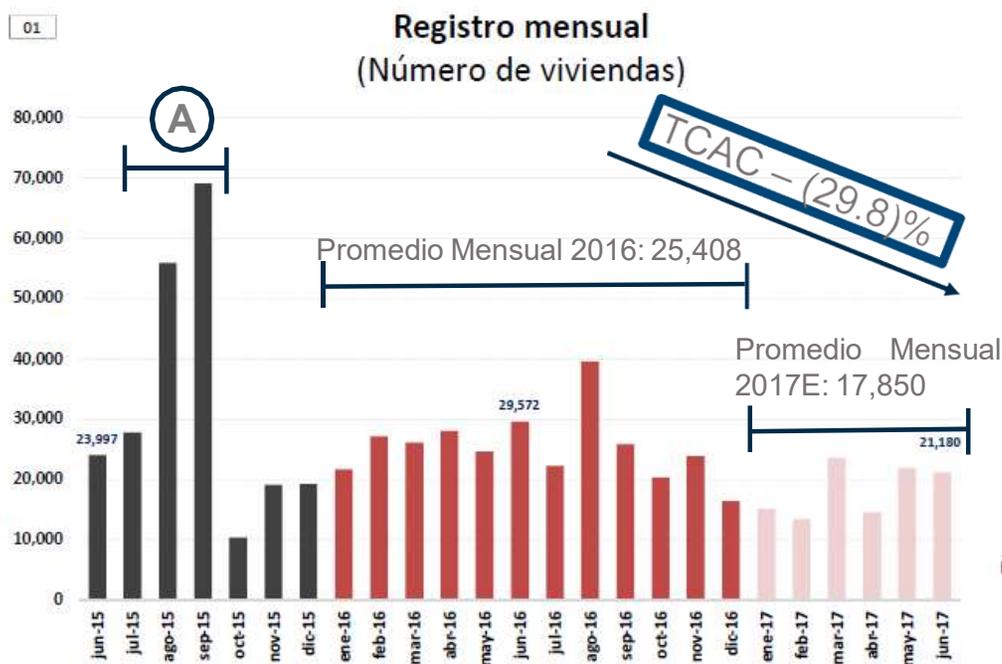
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Precios actuales MXN mil millones	Cambios porcentuales, volumen (precios 2008)				
<b>PIB</b>	16 114.5	2.2	2.5	2.2	2.2	2.1
Consumo privado	11 048.0	1.8	3.1	2.8	2.4	2.4
Consumo del gobierno	1 962.6	2.1	2.4	0.6	-0.1	0.0
Formación bruta de capital fijo	3 400.7	2.8	3.9	2.0	1.9	2.2
Demanda interna final	16 411.2	2.0	3.2	2.4	2.0	2.1
Acumulación de existencias <sup>1</sup>	-150.9	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.0
Demanda interna total	16 260.3	2.1	3.1	2.4	2.1	2.1

## Exportaciones totales 2012-2017 (Millones de dólares)



# Oferta – Inventario

El registro mensual de viviendas (cuadro izquierdo) muestra la tendencia de una notable reducción en el número de viviendas disponibles. En el cuadro a la derecha se destaca las reducciones calculadas en tres periodos distintos entre 2016 y 2017. En general se atribuye esta reducción en la oferta por una pequeña burbuja en la construcción que sucedió en 2014 y 2015 vis-a-vis programas en subsidios disponibles en el mercado



## Oferta – Inventario (Cont.)

En el cuadro izquierdo, se destaca el comportamiento del segmento de viviendas terminadas recientes, el cual mostró una reducción de 17.4% en comparación a mayo de 2016. Esto va de la mano con el mayor número de créditos individuales originados en el mes, implicando mayores ventas. En sentido similar, la vivienda en proceso de construcción redujo su crecimiento interanual a solo 0.3%

Inventario por situación de avance (Miles de Viviendas)

Situación	Viviendas		Variación	
	may-16	may-17	dif.	%
Terminada	259.7	265.3	5.6	2.2
Mayor 5 Meses	171.9	192.8	20.8	12.1
Menor 5 Meses	87.7	72.5	-15.2	-17.4
En Proceso	285.6	286.5	0.9	0.3
80-99 (%)	52.3	55.7	3.5	6.6
40-79 (%)	78.1	76.2	-2.0	-2.5
01-39 (%)	72.5	68.6	-3.9	-5.3
Sin Avance	73.4	73.7	0.2	0.3
Sin Reporte	9.2	12.3	3.1	33.2
<b>Total</b>	<b>545.3</b>	<b>551.8</b>	<b>6.5</b>	<b>1.2</b>

Inventario por segmento (% de viviendas a mayo 2017)

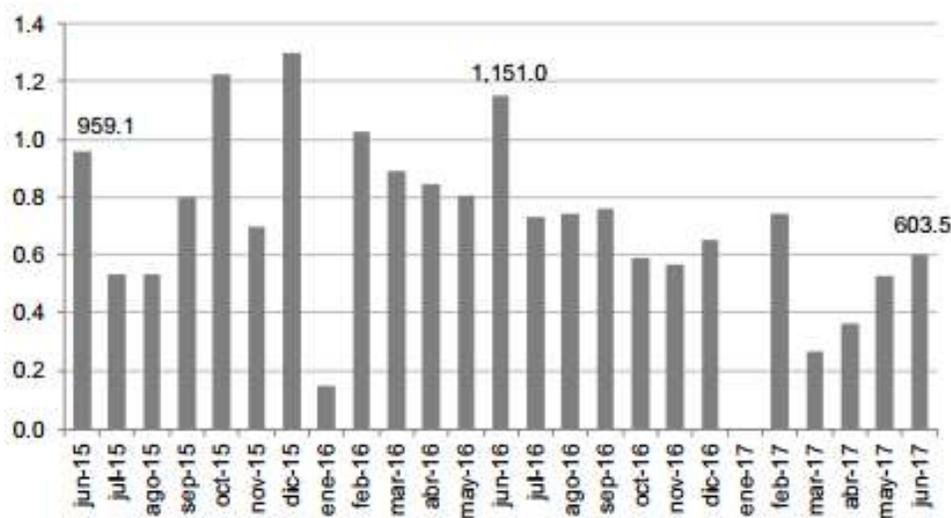


Al analizar el inventario por segmento en los últimos doce meses (cuadro derecho), se percibe que la vivienda económica y popular son las que han tenido una reducción en el inventario, mientras que la tradicional y la media-residencial han aumentado su inventario

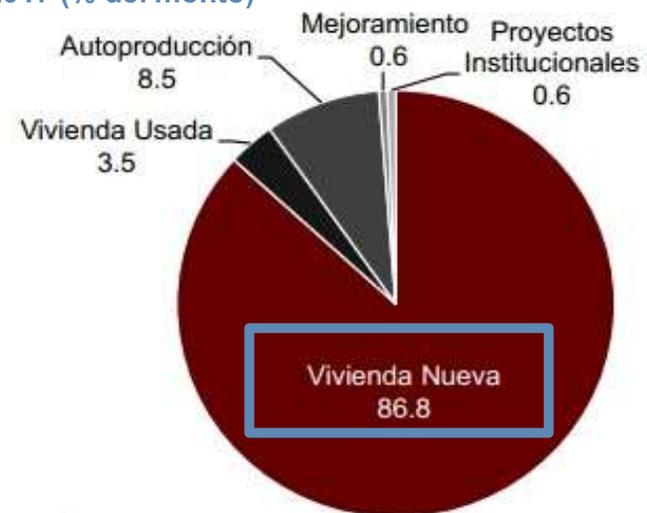
# Oferta – Subsidios

En el cuadro izquierdo, se destaca el comportamiento del monto total de subsidios a la vivienda, el cual muestra el nuevo entorno de los subsidios del gobierno después de una época con altos niveles de los mismos en 2014-2015. Dicho nuevo entorno se acerca a los niveles de subsidios observados durante el periodo de 2010-2013

Colocación de subsidios a la vivienda (Millones de Pesos)



Subsidios por modalidad durante el primer semestre de 2017 (% del monto)

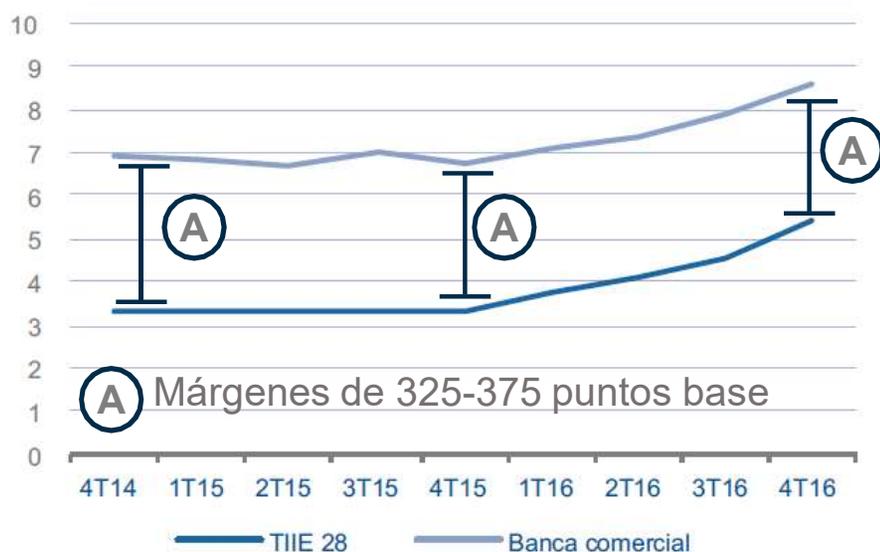


Conforme al cuadro derecho, se destinan 86.8% de los subsidios otorgados por entidades gubernamentales a la vivienda nueva

# Oferta – Crédito Puente para Desarrolladoras

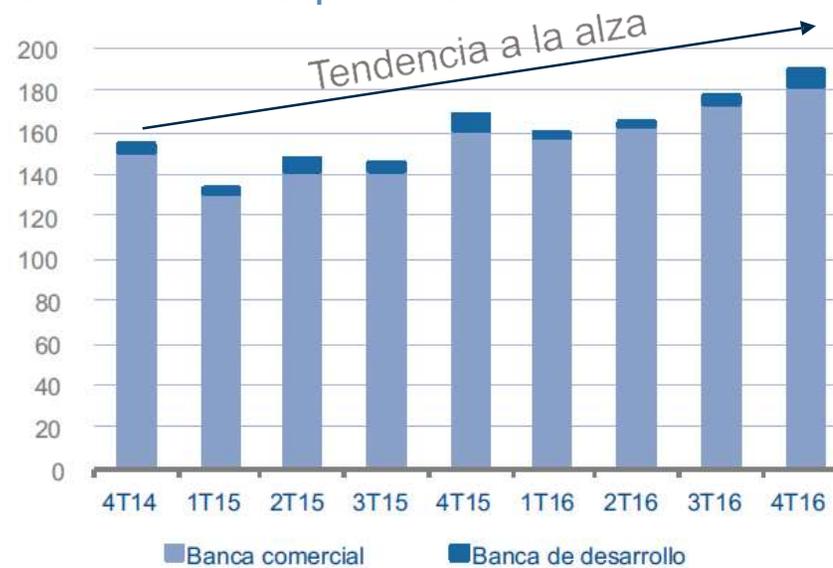
En el cuadro izquierdo, se destaca el comportamiento de la tasa de interés del crédito a la construcción (todos tipos de obras) que ha mostrado una correlación (cambio en un indicador cuando el otro indicador cambia) cerca de 1:1 vis-a-vis la TIIE de 28 días, con márgenes de 325-375 puntos base

Tasa de interés del crédito a la construcción (anual)



Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

Originación de crédito a la construcción  
Miles de millones de pesos reales



Nota: cifras anualizadas  
Fuente: BBVA Research con datos de la CNBV

En el cuadro derecho, se ve el comportamiento de la originación de crédito a la construcción que muestra una temporalidad por picos en 4T y con tendencia a la alza en términos de montos de créditos otorgados

# 5

## *Aviso Legal*



## Aviso Legal

Este documento ha sido preparado por A&M basado en información entregada por HOMEX e información pública disponible que A&M consideró fidedigna. Este reporte contiene “consideraciones sobre el futuro” por lo que los resultados reales podrían variar sobre aquellos expresados o implicados. Dichas consideraciones sobre el futuro pueden ser identificadas por el uso de terminología y/o verbos relacionados con el futuro tales como “asumir”, “intentar”, “anticipar”, “creer”, “continuar”, “poder”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “guía”, “podría”, “planear”, “potencial”, “predecir” “deber” o “podrá”, o el negativo de dichos términos o terminología comparable. Todas las consideraciones sobre el futuro son expectativas actuales de la Compañía acerca de eventos futuros y están sujetas a la ocurrencia de un número de factores que podrían causar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos descritos en dichas consideraciones sobre el futuro. Dichas consideraciones deberán tomarse con cuidado y no debería depositarse confianza excesiva confianza en las mismas. Los factores que podrían afectar estos resultados incluyen los mencionados en los documentos presentados por la Compañía a autoridades mexicanas y / o reguladores

**No se hacen declaraciones ni garantías, expresas o implícitas, sobre la exactitud, imparcialidad o integridad de la información presentada o contenida en este informe.** A&M o sus representantes no aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño derivado de cualquier información presentada o contenida en este reporte. La información presentada o contenida en este reporte está vigente a la fecha indicada en este documento y está sujeta a cambio sin previo aviso y su precisión no está garantizada. Ni A&M ni la Compañía ni cualquiera de sus afiliadas, asesores o representantes hacen cualquier compromiso para actualizar dicha información subsecuente a la fecha de este reporte.

Aún cuando el trabajo de A&M podría haber incluido análisis basados en datos de la contabilidad de la Compañía, el mandato otorgado a A&M no incluye la auditoría, compilación o evaluación de cualquier tipo respecto de la contabilidad y las cuentas contables de Homex. La administración de la Compañía es responsable por toda la información contable y financiera preparada durante dicho mandato. En consecuencia, como parte de este mandato, A&M no expresa opinión alguna o cualquier otro tipo de garantía sobre los estados financieros u otros componentes relacionados expuestos en el presente documento.



---

### Aviso Legal (cont.)

Esta Presentación no ha sido preparada de acuerdo con las normas y reglamentos establecidos por la Comisión de la Bolsa Mexicana de Valores ni ha sido elaborada con vistas a cumplir con las normas establecidas por el *American Institute of Certified Public Accountants* con respecto a las proyecciones. Las proyecciones presentadas en el reporte se basan en diversas suposiciones hechas por el equipo directivo de HOMEX, que aún no han sido adoptadas y que pueden no ser correctas. Tales supuestos están sujetos a incertidumbres y contingencias económicas y competitivas significativas que están fuera del control de la Compañía. Al aceptar y revisar esta Presentación, el receptor reconoce y acepta que por lo anterior está obligado y mantendrá a la Compañía y a sus asesores libres de cualquier acción derivada de la revisión, confiabilidad y/o difusión de la información aquí contenida.

Saludos cordiales,  
Alvarez & Marsal México, S.C.

Alvarez & Marsal México  
Montes Urales 505, PB  
Col. Lomas de Chapultepec  
CP 11000, México D.F.  
+52 55 5202 1927

© Copyright 2017

