

## Resultados 2T17: Rediseño en la estrategia operativa y financiera pega a resultados

- Homex vendió 68 unidades de vivienda durante el 2T17 (-86% YoY), 90% del segmento de interés social y 10% de vivienda media. Con ello, los ingresos muestran un retroceso de 87% YoY, a MXN 37 mm
- La Compañía reportó afectaciones en su capacidad de construcción debido a restricciones de liquidez en el trimestre. El nuevo equipo de administración estuvo enfocado en el rediseño del modelo de construcción y supervisión de proyectos y la reorganización de la estrategia de ventas y cobranza
- Al igual que en el 2T16, este año Homex registra otros ingresos por concepto de quita de intereses, pactada con un fondo de inversión que adquirió en el trimestre la totalidad de los créditos que Homex adeudaba a Banco Santander de México. Dichos ingresos no representan una entrada de flujo para la Compañía
- El costo integral de financiamiento creció 114% YoY, derivado de un aumento en la TIIIE respecto al año anterior. El resultado neto de Homex se mantiene negativo, al registrar una pérdida de MXN 194 mm, vs la utilidad de MXN 590 mm en el 2T16
- Al cierre de junio, la deuda de Homex ascendió a MXN 5,674 mm (vs MXN 5,471 mm en el 2T16). El perfil de vencimiento promedio de la deuda es de ~2.4 años (vs ~2.0 años en el 2T16)
- Mantenemos nuestro precio objetivo en revisión. Durante los últimos meses, la situación de Homex ha sufrido cambios significativos que han impedido tener una visibilidad suficiente para actualizar nuestro modelo financiero. Esperaremos contar con un panorama más claro para determinar un nuevo precio objetivo

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Precio de la acción | 1.06        |
| Precio objetivo     | En revisión |

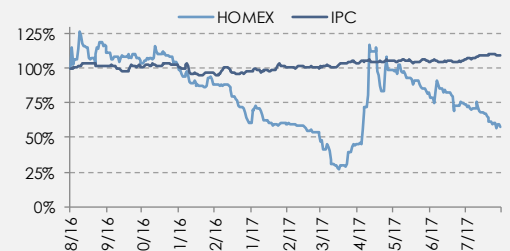
Retorno potencial esperado NS

Rango de 52 semanas 0.50 - 2.32

### Resumen de mercado (mm)

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Precio de la acción          | 1.06  |
| Acciones totalmente diluidas | 1,275 |
| Free float *                 | 41.4% |
| Valor de capitalización *    | 1,352 |
| Valor de la empresa *        | 6,998 |

3 meses ADTV (000's) 1,159



### Rendimiento de la acción

|          | Homex  | IPC  |
|----------|--------|------|
| 1 mes    | -22.1% | 2.3% |
| 3 meses  | -41.8% | 3.6% |
| 6 meses  | -3.6%  | 8.5% |
| 12 meses | -42.4% | 9.0% |

| Resultados 2T17 (MXN mm)            |       |       |       |         |        |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|---------|--------|
|                                     | 2T17  | 1T17  | 2T16  | Δ QoQ%  | Δ YoY% |
| Ingresos                            | 37    | 136   | 287   | -73.1%  | -87.2% |
| Costo de ventas                     | 28    | 95    | 219   | -70.3%  | -87.1% |
| % margen bruto                      | 22.9% | 30.1% | 23.7% | -711 pb | -72 pb |
| Gastos generales                    | 103   | 100   | 184   | 3.3%    | -43.9% |
| EBIT                                | 68    | (198) | 880   | NS      | -92.3% |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada | (194) | (352) | 590   | 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

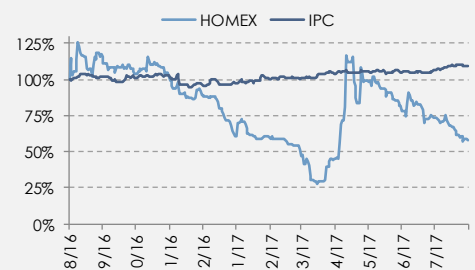
- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 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.

## 2Q17 Earnings: Negative impact from redesign of operating and financial strategy

- Homex sold 68 housing units during 2Q17 (-86% YoY), 90% of which were from the affordable entry level segment and 10% were from the middle-income housing segment. As a result, Company revenues decreased to MXN 37 mm (-87% YoY)
- The Company reported that its construction capacity was affected during the quarter due to liquidity restrictions. The new management team was focused on the redesign of Homex's homebuilding model and the reorganization of the commercial strategy (sales and collections)
- During 2Q17, the Company registered other income resulting from an interest forgiveness negotiated with a private fund which bought the outstanding balance of loans granted to Homex by Banco Santander de México. This did not represent a cash inflow for the Company
- Net financing costs grew 114% YoY, explained by the increase on the TIIE rate. Homex reported a net loss of MXN 194 mm, which compares to a net income of MXN 590 mm for 2Q16
- As of June 2017, Homex registered total debt of MXN 5,674 mm (vs MXN 5,471 mm in 2Q16). The average life of the Company's debt is of ~2.4 years (vs ~2.0 years in 2Q16)
- Our target price is still under review. During the last few months, the Company's situation has changed drastically, impeding us to have enough visibility to update our financial model. We will wait to have a clearer picture to determine a new target price

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Stock price               | 1.06         |
| Target price              | Under review |
| Potential expected return | NM           |
| 52 week range             | 0.50 - 2.32  |

| Market summary (mm)  |       |
|----------------------|-------|
| Stock price          | 1.06  |
| Fully diluted shares | 1,275 |
| Free float *         | 41.4% |
| Market cap *         | 1,352 |
| Enterprise value *   | 6,998 |
| 3-month ADTV (000's) | 1,159 |



| Price performance |        |      |
|-------------------|--------|------|
|                   | Homex  | IPC  |
| 1 month           | -22.1% | 2.3% |
| 3 months          | -41.8% | 3.6% |
| 6 months          | -3.6%  | 8.5% |
| 12 months         | -42.4% | 9.0% |

| 2Q17 Results (MXN mm)          |       |       |       |         |         |
|--------------------------------|-------|-------|-------|---------|---------|
|                                | 2Q17  | 1Q17  | 2Q16  | Δ QoQ%  | Δ YoY%  |
| Revenues                       | 37    | 136   | 287   | -73.1%  | -87.2%  |
| COGS                           | 28    | 95    | 219   | -70.3%  | -87.1%  |
| Gross margin %                 | 22.9% | 30.1% | 23.7% | -711 pb | - 72 pb |
| SG&A                           | 103   | 100   | 184   | 3.3%    | -43.9%  |
| EBIT                           | 68    | (198) | 880   | NM      | -92.3%  |
| Consolidated net income (loss) | (194) | (352) | 590   | 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.