

**H O M E X**

**ENERO 2016**

---

## 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. Respecto de dichas declaraciones, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). La discusión de factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la CNBV y la SEC.

# I. INTRODUCCIÓN

**Homex es una compañía desarrolladora de vivienda en México enfocada en el segmento de vivienda de interés social y vivienda media a través de la construcción de comunidades exitosas.**

- En abril de 2014 Homex solicitó el inicio del proceso de Concurso Mercantil prepactado.
- El 7 de julio de 2015 el Juez Primero de Distrito notificó la sentencia aprobatoria de los Convenios Concursales presentados, mismos que previamente fueron firmados por la mayoría de los acreedores de la Compañía. Como resultado de esta sentencia, se declaró por terminado el procedimiento legal de Concurso Mercantil de Homex.
- El 23 de octubre Homex inició su proceso de reestructura y reactivación de operaciones en donde la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos en la forma de un bono convertible. Con la capitalización la Compañía espera:
  - Acceder totalmente a dos líneas de crédito revolvente con Adamantine (hasta por \$1,850 millones).
  - Acceder a la línea de crédito con Infonavit para infraestructura por \$350 millones
  - Actualizar inversiones en proyectos para reactivar más créditos puentes con Santander
- La Compañía ha realizado una revisión rigurosa del mercado local de vivienda y seleccionado los proyectos que serán reactivados en base a flujo de caja considerando un ritmo de ventas conservador.
- Los proyectos habitacionales que serán reactivados así como la reserva territorial de Homex están alineados a la Política Nacional de Vivienda.
- La Compañía seguirá enfocada en los segmentos de interés social, donde hoy en día existe una demanda de por lo menos 9 millones de acciones de vivienda.
- Post-Concurso, Homex operará con una estructura simple compuesta de aproximadamente 250 empleados, comparado con más de 1,000 empleados administrativos en 2013.

## **II. RECAPITALIZACIÓN / PLAN REESTRUCTURA**

# RECAPITALIZACIÓN/ PLAN DE REESTRUCTURA

- El día 23 de Octubre la Compañía salió exitosamente de su Proceso de Concurso Mercantil, siendo la primer empresa que concluye exitosamente una reestructura bajo la ley de Concursos Mercantiles reformada.
- El inicio del plan de Reestructura de Homex implica diferentes procesos que incluyen:
  1. Split inverso de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a una razón de 10 a 1, convirtiéndose las 335,869,550 acciones en 33,586,955 acciones.
  2. Aumento de Capital en la cantidad de \$28,466 millones de pesos, representado por 302,282,595 acciones ordinarias, mismas que se emitieron con la finalidad de ser entregadas a los acreedores comunes reconocidos de la Compañía como pago parcial del saldo capitalizable de sus créditos comunes, precisamente en términos y en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos.
  3. Aumento de Capital en la cantidad de \$124,396 millones de pesos representado por 124,396,130 acciones ordinarias, mismas que fueron emitidas para establecer un plan de opciones para Acreedores Comunes de Homex, según lo previsto en, y con motivo de la implementación de, los Convenios Concursales respectivos.
  4. Aumento de Capital en la cantidad de \$414,654 millones de pesos representado por 414,653,767 acciones ordinarias para ser destinadas al establecimiento de un plan de incentivos para Directivos de Homex a implementarse por su Consejo de Administración.
  5. Aumento de capital en la parte variable en la cantidad de \$1,750 millones de pesos ha ser representado por 783,695,617 de acciones ordinarias. Estas acciones se conservarán en la tesorería de Homex para efectos de una emisión de obligaciones convertibles en acciones.

- El plan de re-estructura de Homex implica distintos procedimientos que incluyen:

	Número de Acciones	% de Total	
Acciones split inverso	33,586,955	2%	} Acciones consideradas en el Publico Inversionista en la Bolsa Mexicana de Valores
Acreedores Comunes <sup>1</sup>	302,282,595	18%	
Opciones para Acreedores Comunes <sup>2</sup>	124,396,130	8%	
Plan de Incentivos Equipo Directivo <sup>3</sup>	414,653,767	25%	
Obligaciones convertibles <sup>4</sup>	783,695,617	47%	
<b>TOTAL</b>	<b>1,658,615,064</b>	<b>100%</b>	

<sup>1</sup> La compañía actualmente esta en el proceso de entrega de las acciones correspondientes a los acreedores comunes

<sup>2</sup> Las Opciones para Acreedores Comunes se encuentran en un fideicomiso y actualmente no forman parte del público inversionista de la Compañía. El primer paquete de opciones que representará el 50% del total podrá ejercerse cuando la Compañía tenga una capitalización de mercado de \$12,500 millones de pesos.

El segundo paquete de opciones que representará el 50% del total podrá ejercerse cuando la Compañía tenga una capitalización de mercado de \$15,000 millones de pesos.

<sup>3</sup> El plan de Incentivos del Equipo directivo es un Plan a 5 años, mismo que esta sujeto al cumplimiento de objetivos operacionales de acuerdo al Plan de Negocios aprobado. En Octubre 2015, fecha efectiva de la reestructura y de acuerdo a lo aprobado, se otorgarán 82.9 millones de acciones, que se podrán ejercer hasta el 31 de diciembre de 2017. Las acciones mientras no sean entregadas y ejercidas no forman parte del público inversionista de la Compañía.

<sup>4</sup> Las Obligaciones convertibles tienen un vencimiento a 7 años y es convertible a partir del 31 de diciembre de 2016.

# Plan de Reestructura– Plan de Incentivo del Equipo Directivo

El Plan de Incentivo del Equipo Directivo otorgará hasta el 25% del capital totalmente diluido en los próximos 5 años, sujeto al logro de ciertas metas operativas planteadas en el Plan de Negocios.

- Las acciones que se otorguen anticipadamente estarán limitadas a 5% del total de las acciones diluidas y será distribuido a empleados clave (los empleados no podrán vender su participación hasta el 31 de diciembre de 2017)
- Las acciones adicionales, hasta el 20% en una base totalmente diluida, serán otorgadas si la Compañía cumple o excede la meta anual de cobranza y UAFIDA en el Plan de Negocios
- Si la Compañía supera significativamente el Plan, el equipo directivo podrá acelerar las acciones que les hayan sido otorgadas iniciando 2016
- Si se realiza una Oferta Secundaria a las valuaciones especificadas para cada año, el equipo directivo podrá recibir todas las acciones aun no otorgadas o no pagadas bajo el Plan de Incentivo del Equipo directivo

Ejemplo a varios niveles de desempeño del Plan de Incentivos del Equipo Directivo

Propuesta del Plan de Incentivos	Capital		desempeño					Total Acciones
	Adelantado	2016	2017	2018	2019	2020		
Anual	5.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	5.0%
Acumulado	5.0%	9.0%	13.0%	17.0%	21.0%	25.0%	15.0%	
Desempeño	Otorgamiento							
Menor a 80% del Plan	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%
80% del Plan	50.0%	5.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	25.0%
100% del Plan	75.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	25.0%
120% del Plan	100.0%	5.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	25.0%
150% del Plan	150.0%	5.0%	4.0%	4.0%	10.0%	2.0%	0.0%	25.0%

# Tratamiento de Deuda

## Deuda Garantizada

### ■ Créditos Puente / Garantías de Tierra:

- Reactivación de créditos puente y líneas revolventes para terminar proyectos
- Pagos en especie
- Pagado con desarrollo de proyectos

## Deuda sin Garantía

### ■ Totalmente capitalizado, excepto INFONAVIT, IMSS, Cuentas por Pagar a FISO y proveedores clave

- Los acreedores sin garantía recibirán el 90% del Capital, antes de la emisión del bono convertible en acciones

## Fideicomiso de Tierra

### ■ Deuda de Fideicomiso

- Pagado mediante un porcentaje de cada casa en Fideicomiso, a partir de 2017

### ■ Créditos Puente no cobran intereses

- Nueva línea revolvente de Ps. 500 mm para desarrollo de unidades

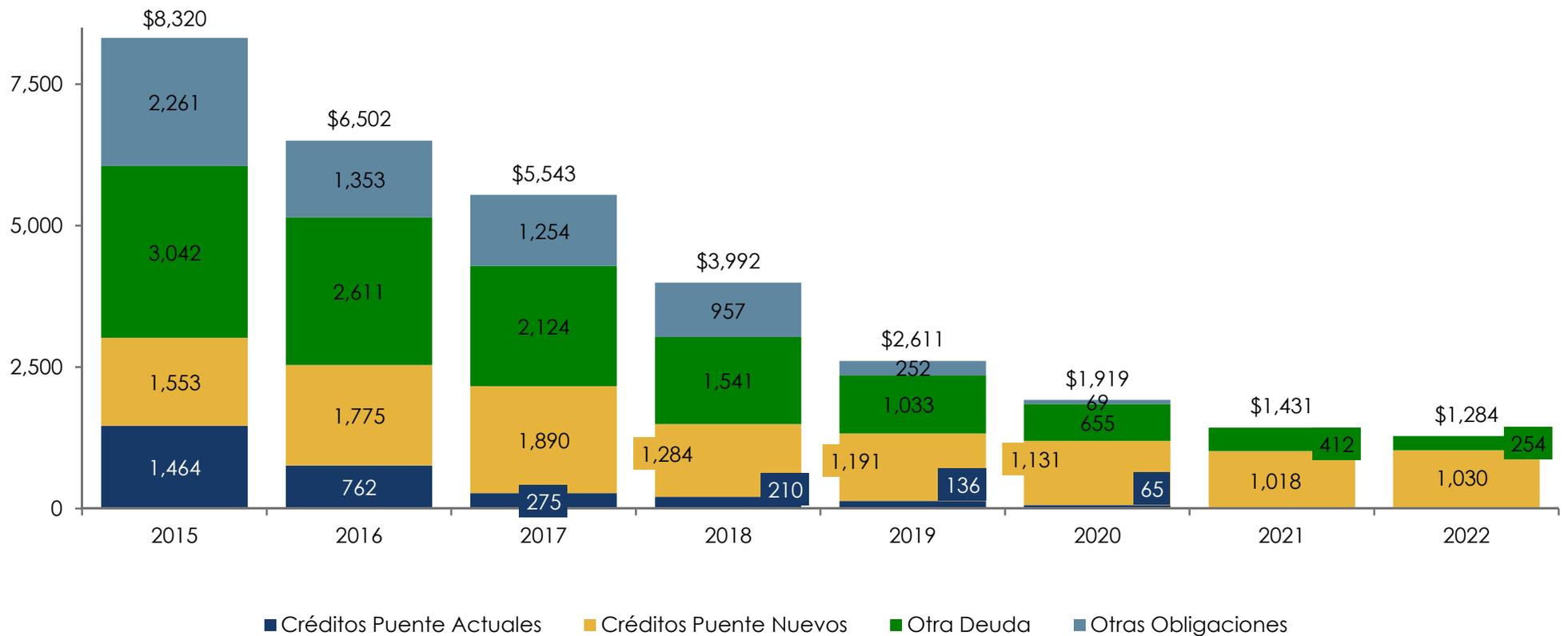
## Otros Pasivos

■ **Proveedores:** Totalmente capitalizado, con excepción de Ps. 300 mm empezando a pagarse a partir de Enero

■ **SAT / IMSS:** Pago SAT pendiente de resolución, se pidió una quita en la misma proporción que la Deuda sin Garantía y remanente pagado en efectivo. Pago IMSS de acuerdo a Plan de Pago, con pagos crecientes por los siguientes 48 meses

■ **Pasivos laborales:** Pagado al 100%

# Pago de Pasivos



# Nuevo Bono Convertible – Características Principales

	DESCRIPCIÓN
<b>PRINCIPAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ \$1,750 millones</li> </ul>
<b>VENCIMIENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 7 años a partir de la fecha de cierre</li> </ul>
<b>INTERÉS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3.5% en efectivo o 4.5% en especie (a elección de la Compañía) por año semi anual hasta el 31 de diciembre de 2020               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4% en efectivo en adelante</li> </ul> </li> <li>■ Así mismo, la Compañía realizara pagos a cada acreedor para cubrir cualquier pasivo relacionado a impuestos del interés pagado en especie (se asume una tasa de 35%)</li> </ul>
<b>COMISIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sin comisiones</li> </ul>
<b>CONVERSIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ El bono es convertible al 70% de l capital de la Compañía iniciando el 31 de Diciembre de 2016</li> <li>■ El capital que reciban los acreedores que conviertan estarán sujetos a la dilución del Plan de Incentivos para Directores y al Plan de Opciones para Acreedores no Garantizados</li> </ul>
<b>CONVERSIÓN OBLIGATORIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La conversión será obligatoria para el total del bono si más del 50% ha sido convertido</li> <li>■ Conversión obligatoria en el evento de una oferta secundaria que emita más de \$3,000 millones a un valor de capital de \$15,000 millones</li> <li>■ Conversión obligatoria al llegar el vencimiento</li> </ul>
<b>CONDICIONES DE CIERRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Efectividad de la reestructura como se especifica en el Acuerdo Preparatorio de Reestructura</li> <li>■ Otras provisiones usuales al cierre</li> </ul>

## Uso de Recursos de Obligaciones Convertibles

- La nueva inyección de capital por \$1,750 millones de pesos así como otras fuentes de liquidez como líneas de crédito revolvente y créditos puente en conjunto permitirán a Homex re-establecer sus operaciones, fondar mejoras de capital de largo plazo y otorgar liquidez a la Compañía para ejecutar su Plan de Negocios.
  - CAPEX
  - Re-pago de ciertos acreedores
  - Gastos corporativos
  - Algunos costos de reactivación de proyectos
  - Fortalecimiento de la caja
  - Pagar gastos derivados del Concurso Mercantil

# III. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

## Consejo de Administración

- El nuevo consejo de administración consiste de 7 miembros, con 2 consejeros de la familia de Nicolás
  - 71% del consejo de Administración califica como directores independientes
    - El tamaño del consejo podrá crecer en el futuro

Nombre	Comités en los que participa
Eustaquio de Nicolás Gutiérrez	Presidente del Consejo
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	Comité Ejecutivo, Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones
José Manuel Canal	Comité Ejecutivo, Comité de Auditoría (Presidente)
Antonio Manuel Dávila Uribe	Comité Ejecutivo, Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones (Presidente)
Samuel Suchowiecky	Comité Ejecutivo, Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones
Ernesto Valenzuela	Comité de Auditoría
William J. Crombie	Comité de Auditoría

## **IV. ESTRATEGIA OPERATIVA**

# Fortalezas de la Compañía y Estrategia

**Misión : “Mejorar la forma de vida de nuestra comunidad, con desarrollos inmobiliarios de calidad”**

## Fortalezas

- ✓ **Experiencia** en vender y construir en áreas de crecimiento a lo largo de México
- ✓ **Tecnología de Molde** acelera el ciclo de capital de trabajo y nos da flexibilidad
- ✓ **Reserva Territorial** alineado con la Nueva Política de Vivienda con derechos de agua y permisos de alcantarillado
- ✓ **Relaciones Institucionales** con autoridades de vivienda y municipios
- ✓ **Sistema de Tecnología de Información a la medida** mantiene a la Compañía a tiempo y en presupuesto
- ✓ **Compensación basada en Desempeño** alinea las funciones de construcción y comercial

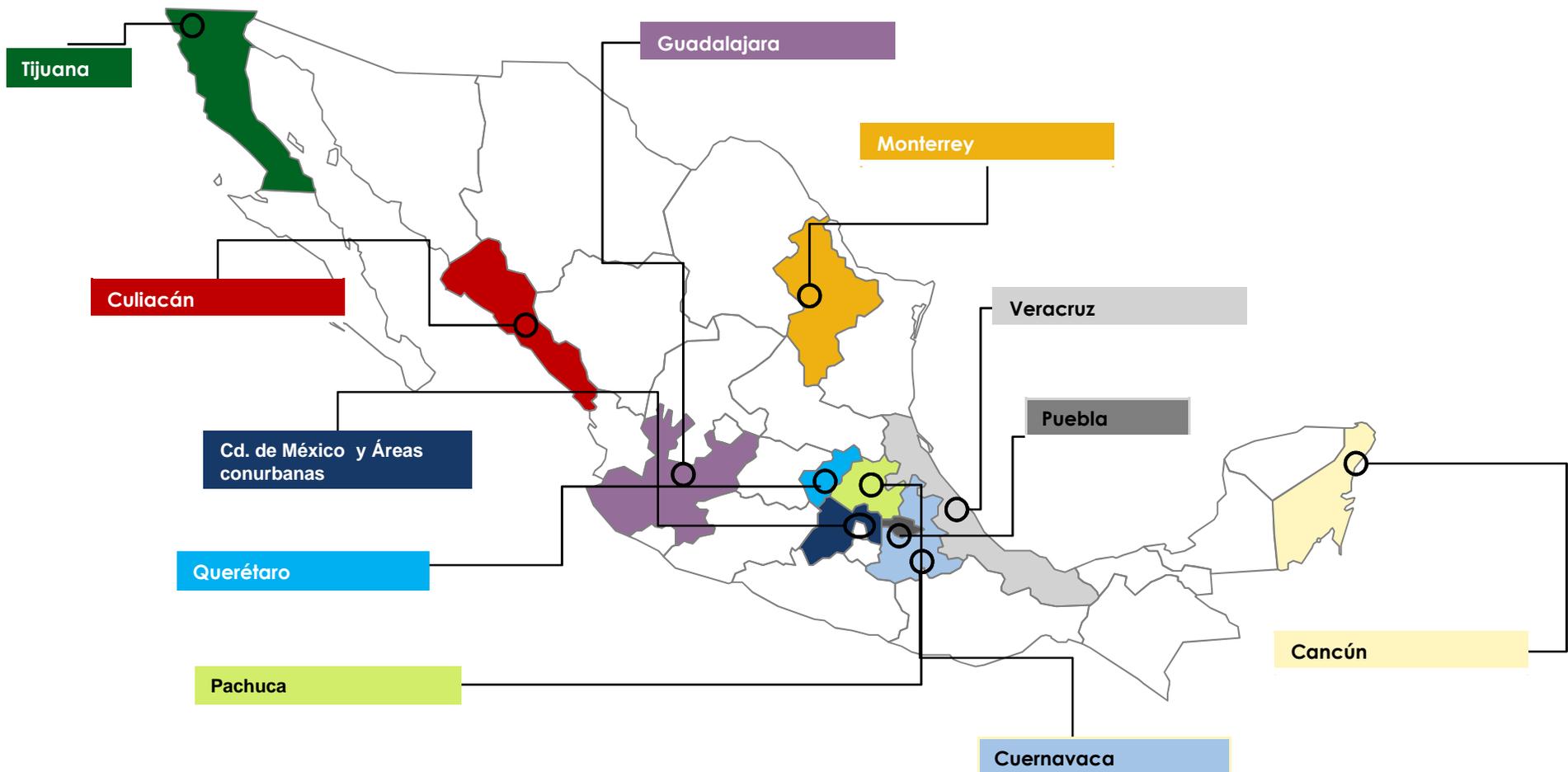
## Estrategias

Mantener una Ventaja en Ubicación Geográfica	Alinear el Desarrollo a la Nueva Política de Vivienda	Capitalizar nuestro Proceso Único de Construcción	Enfoque en Rentabilidad vs Crecimiento	Establecer una estructura de Capital Optima
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Experiencia en manejar <b>portafolios de vivienda a nivel nacional</b></li> <li>■ <b>Enfoque en mercados en crecimiento</b> alineados con la Política de Vivienda con , con tendencias económicas solidas y una <b>historia de éxito</b> par Homex</li> <li>■ Tubería de proyectos enfocada en los <b>proyectos mas eficientes y rentables</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tecnología y experiencia para <b>construir viviendas verticales de calidad</b> (70% de construcción vertical para 2016)</li> <li>■ <b>Reserva Territorial alineada con</b> la Política de Vivienda</li> <li>■ <b>Proyectos de Alta densidad</b></li> <li>■ Conocimiento y experiencia para <b>certificar la reserva territorial</b> en círculos concéntricos y <b>calificación para el programa e subsidios</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>El mejor en su clase en tecnología de construcción</b> (moldes de aluminio) permiten una construcción rápida y flexible</li> <li>■ <b>Equipo de Construcción propio</b></li> <li>■ Plataforma de TI a la medida que promueve la <b>eficiencia y alineación</b></li> <li>■ <b>Inventario justo a tiempo</b> y compras de materiales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Análisis de abajo hacia arriba</b> realizado antes de iniciar cualquier proyecto</li> <li>■ <b>Administración solida de efectivo</b> y una organización simple</li> <li>■ Adquisición de tierra y construcción que empatan con el ritmo de construcción <b>maximizando el apoyo operativo</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Reducción del 70% de los pasivos en Concurso</b></li> <li>■ <b>Fuentes de Capital Diversificadas</b> incluyendo líneas de crédito revolventes con vencimiento a 10 años minimizando la necesidad de capital</li> <li>■ Plan de reserva territorial requiere <b>menor apalancamiento y menor capital</b></li> <li>■ Capitalizar oportunidades de financiamiento de bajo costo con el gobierno</li> </ul>

# Enfoque en Mercados Claves con una economía atractiva

Homex tomará ventaja de mercados clave donde tiene una ventaja competitiva y se beneficiará de tendencias demográficas y economías atractivas

- La Compañía planea expandir su presencia en ciudades medianas donde tiene demanda significativa



## Estrategia – Enfoque en Rentabilidad

**La Compañía ha redefinido su estrategia y enfoque para ser una compañía rentable buscando la satisfacción de todos sus clientes alineando sus proyectos habitacionales a las Políticas Nacionales de Vivienda y a la dinámica de mercado.**

- Homex hoy tiene un criterio de selección estricto, que requiere que los márgenes operativos del proyecto sean mayores o similares a 20%.
- Política de adquisición de inventario de tierra mínimo requerido alineado a las Políticas de Vivienda y Subsidios, el cual se adquirirá en el tiempo necesario para obtener los permisos, basado en la velocidad de construcción proyectada y el tiempo que se asume se necesita para obtener las aprobaciones necesarias en los municipios.
- Política inicial de pago a proveedores a contra entrega, minimizando el riesgo de un sobre endeudamiento con proveedores.
- Política para mantener un nivel mínimo de inventario durante el proceso de construcción.
- Gobierno Corporativo con las mejores prácticas de mercado, para fortalecer la institucionalidad de HOMEX.

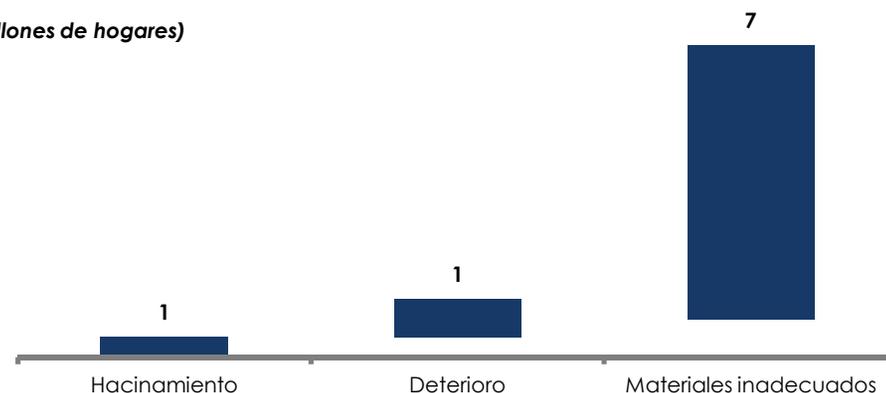
## **V. ACERCA DE LA INDUSTRIA**

## Déficit de Vivienda

- Actualmente existe un déficit de vivienda de 9 millones de hogares en México
- ~6 millones de hogares están empleados pero no tienen acceso a subsidios, representado un gran potencial de mercado para viviendas subsidiadas y los programas hipotecarios de SHF
- Incremento total de la población para INFONAVIT DE ~33 millones derivado de la habilidad para otorgar hipotecas a todos aquellos con una cuenta de ahorro de INFONAVIT

## Composición del Déficit de Vivienda

(millones de hogares)



## Análisis de Oferta de vivienda Anual y Análisis de Demanda

(miles de hogares)

	'10	'11	'12-'15	'16-'20	'21-'25	'26-'30
Formación de hogares anual	463	440	434	420	382	317
Reemplazo anual	150	150	150	150	150	150
<b>Promedio Anual. Demanda de vivienda</b>	<b>631</b>	<b>590</b>	<b>584</b>	<b>570</b>	<b>532</b>	<b>467</b>
Construcción	882	1,109	835	-	-	-
<b>Deficit Incremento / (Decremento)</b>	<b>(269)</b>	<b>(519)</b>	<b>(251)</b>	-	-	-

## Demografía

- **Adicionalmente, en los próximos 20 años, se requerirán 10.7 millones de nuevos hogares para atender el crecimiento poblacional**
  - De este número, la demanda de nuevos hogares en áreas urbanas se estima en 4.6 millones, de los cuales 2.8 millones (463 mil anualmente) tienen acceso a financiamiento
- **Aproximadamente 45% de la población tiene una edad entre 20 a 50 años con una edad media de 26 años**

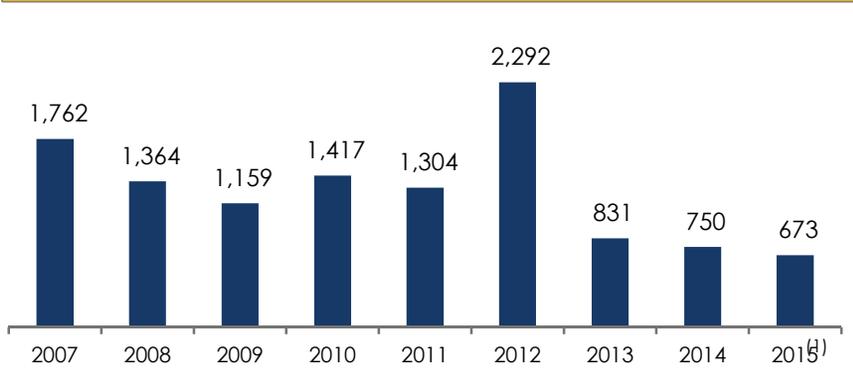
# Oportunidad Significativa– Acerca de la Industria (cont'd)

**Industria Fragmentada**

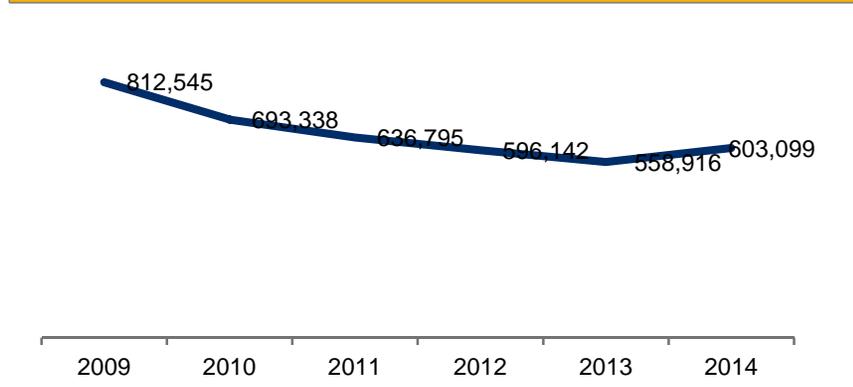
**Programas de Financiamiento Hipotecario**

- La industria continua estando muy fragmentada, compuesta principalmente de jugadores regionales
- Los desarrolladores de vivienda más pequeños y menos especializados no han podido cumplir con los objetivos de la Política de Vivienda evidenciado en la falta de oferta de vivienda vertical en el país
  - 564,500 viviendas están bajo construcción a Octubre 2015, con solo el 28.6% siendo viviendas verticales
- El número de desarrolladores de vivienda registrados en 2015 decreció a el nivel mas bajo observado en 9 años, derivado de los cambios en las políticas de vivienda y la falta de financiamiento hipotecario
- Derivado de los cambios en la industria lo cual se ha reflejado en la falta de oferta de vivienda, se observa un cambio importante en el comportamiento del otorgamiento de créditos.
- INFONAVIT es la fuente principal de financiamiento con aproximadamente 60% del mercado
  - Durante 2015, otorgó 690,050 créditos en donde el 38% se otorgo para la compra de una vivienda ya usada comparado con 74% en 2010.
  - El programa hipotecario 2015-2019: 350,000 - 375,000 créditos
  - El limite de valor de la hipoteca incremento casi 2x de \$453 mil a \$853 mil

**Desarrolladores de Vivienda Registrados (1)**



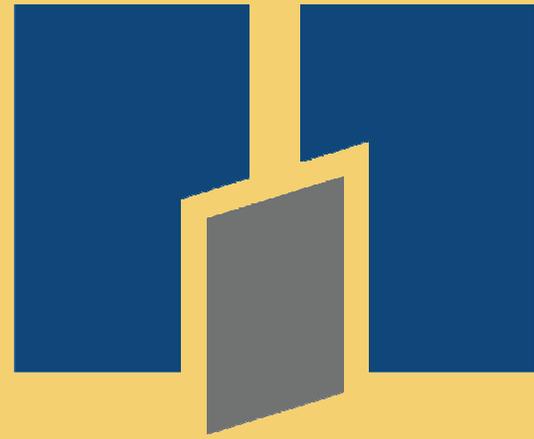
**Hipotecas Vivienda Nueva(2)**



Fuente: INFONAVIT, CONAVI, SHF, FONHAPO.

(1) Ultimo dato disponible a Febrero 2015

(2) Incluye todas las fuentes de financiamiento: INFONAVIT, CONAVI, BANCOS, SHF, SOFOLES, etc..



**H O M E X**

---