

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	13
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	15
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	17
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	18
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	26
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	30
[700002] Datos informativos del estado de resultados	31
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	32
[800001] Anexo - Desglose de créditos	33
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	35
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	36
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	37
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	38
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	42
[800500] Notas - Lista de notas.....	43
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	63
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	77

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Culiacán, Sinaloa, a 28 de octubre de 2019,- Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México, reportó hoy sus resultados financieros, para el tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019.

Eventos Relevantes:

- Durante el Tercer Trimestre de 2019, el volumen total de viviendas escrituradas y entregadas fue de 542 unidades, donde el segmento de vivienda media y residencial representó el 57% comparado con 51% durante el mismo trimestre de 2018. Para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2019 estos segmentos representaron el 58% del volumen total comparado con 41% durante el 2018.
- La Compañía continuó con su estrategia de aumentar su participación en el segmento de vivienda media y residencial reflejándose en el precio promedio de la Compañía el cual para el Tercer Trimestre de 2019 fue de \$607 mil y para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2019 \$584 mil.
- Durante el Tercer Trimestre de 2019, la Compañía registró ingresos por \$304.6 millones, un incremento de 3.6% al compararse con \$294.2 millones durante el Tercer Trimestre de 2018. Para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2019 la Compañía registró \$1,029.4 millones un incremento de 26.4% al compararse con el mismo periodo del año anterior.
- Para el Tercer Trimestre de 2019, el margen bruto por las operaciones de vivienda fue 26%. Acumulado al 30 de septiembre de 2019 el margen bruto por las operaciones de vivienda alcanzó 28% comparado con 25% durante el mismo periodo del año anterior.

Comentario del Director General:

“Satisfactoriamente, como lo demuestran nuestros resultados, hemos continuado nuestro enfoque en mejorar nuestra rentabilidad a través de la continua reducción en gastos y costos de construcción, así como el

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

incrementar nuestra participación en proyectos con mayor rentabilidad para la Compañía, lo cual se refleja en el precio promedio de nuestras viviendas.

Así mismo, hemos continuado realizando una minuciosa evaluación de los mercados en donde participamos con el objetivo de tener la oferta adecuada de acuerdo a la demanda de vivienda y fuentes de financiamiento. Como resultado de esto continuaremos evaluando nuestra presencia geográfica, donde nuestro objetivo es el aumentar nuestra participación en aquellas ciudades donde vemos una mejor perspectiva de crecimiento futuro donde podamos participar principalmente en los segmentos de vivienda media y residencial, creando así una mayor eficiencia y rentabilidad en nuestras operaciones. Durante el Cuarto Trimestre del año buscaremos lograr un cierre sólido que nos permita cerrar el año con resultados positivos y con las bases necesarias para continuar nuestro crecimiento en 2020.” comentó, José Alberto Baños López, Director General de Homex.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una compañía verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

La estrategia y objetivo del equipo directivo de Homex es el ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a nuestros grupos de interés, al mismo tiempo que contribuimos con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

La incapacidad de dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y / o financieras previstas en los contratos celebrados con acreedores.

La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público y privado, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, así como cambios en las Políticas de Vivienda, podrían dar como resultado una disminución en ventas e ingresos.

Una desaceleración de la economía nacional podría limitar la disponibilidad de financiamiento de parte del sector privado en México, el cual es esencial para nuestras ventas de vivienda media, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en ventas e ingresos.

Los resultados de operación están sujetos a la estacionalidad de la industria.

En un futuro, la dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podría incrementar nuestro costo de ventas y reducir nuestras utilidades.

Los aumentos en los precios de las materias primas podrían dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas.

La pérdida de nuestros ejecutivos clave podría ocasionar que se interrumpieran nuestras operaciones.

La incapacidad para atraer y retener trabajadores calificados, cambios en las leyes y aspectos laborales podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Las condiciones económicas adversas en México y otros mercados emergentes podrían afectarnos de manera adversa.

Los cambios a las regulaciones en materia de construcción y uso de suelo a los que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en nuestros costos.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los cambios a leyes y reglamentos en materia ambiental a que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Los desarrollos en proceso de construcción que no están asegurados podrían sufrir siniestros, lo que podría ocasionarnos pérdidas significativas.

Una reducción en las distribuciones pagadas por nuestras subsidiarias operativas podría limitar nuestra capacidad para pagar dividendos y cumplir con nuestras obligaciones de deuda.

No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, incluyendo las correspondientes repercusiones legales, reglamentarias y sociales, podrían tener en nuestro negocio.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

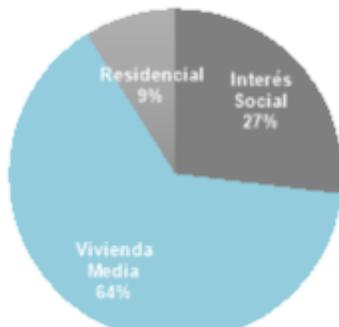
Resultados de operación:

Presencia Geográfica. Al 30 de septiembre de 2019, Homex tiene operaciones en 11 ciudades localizadas en 11 estados de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Tercer Trimestre de 2019, el volumen total de viviendas escrituradas y entregadas fue de 542 viviendas, una disminución de 2% comparado con 552 unidades durante el Tercer Trimestre de 2018. Las viviendas escrituradas y entregadas en el segmento de interés social totalizaron 116 unidades o 21% del total del volumen comparado con 200 unidades o 36% en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media representó 50% del total del volumen durante el Tercer Trimestre de 2019, comparado con 38% representado por este segmento durante el Tercer Trimestre de 2018. Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, el volumen total de viviendas escrituradas y entregadas fue de 1,871 viviendas, un incremento de 3.1% comparado con 1,815 unidades durante el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2018.

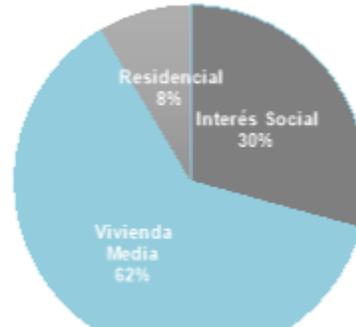
VOLUMEN										
	3T19	% del Total	3T18	% del Total	Variación 3T19 /3T18	ACUM19	% del Total	ACUM18	% del Total	Variación ACUM19 /ACUM18
Venta de viviendas										
Interés Social (de \$109 mil hasta \$486 mil)	116	21%	200	36%	-42%	457	24%	561	31%	-19%
Vivienda Media (desde \$486,001 hasta \$851,000 mil)	270	50%	208	38%	30%	958	51%	567	31%	60%
Vivienda Residencial (desde \$851,001 mil en adelante)	36	7%	75	14%	-52%	123	7%	175	10%	-30%
Paquete de viviendas	76	14%	0	0%	0%	222	12%	388	21%	-43%
Servicios de Construcción	44	8%	48	9%	-8%	98	5%	101	6%	-3%
Lotés comerciales	0	0%	21	4%	-100%	13	1%	23	1%	-43%
Total Volumen	542	100%	552	100%	-2%	1,871	100%	1,815	100%	3%

Unidades Vendidas por Segmento 3T19



Porcentaje de participación considerando un volumen de 422 unidades

Unidades Vendidas por Segmento 9M 2019



Porcentaje de participación considerando un volumen de 1,538 unidades

El precio promedio: Para todas las viviendas escrituradas y entregadas durante el Tercer Trimestre de 2019 fue de \$607 mil, un incremento de 6% al compararlo con el Tercer Trimestre de 2018. El incremento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un precio promedio más alto en el segmento de interés social y residencial. Durante el tercer trimestre de 2019, el precio promedio en el segmento de interés social incrementó 16% a \$368 mil al compararlo con \$316 mil en el mismo periodo de 2018 como resultado del enfoque de la Compañía para aumentar su participación en el segmento alto de interés social. Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$584 mil, un incremento de 3% al compararlo con \$568 mil durante el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2018.

PRECIO PROMEDIO						
	3T19	3T18	Variación 3T19 /3T18	ACUM19	ACUM18	Variación ACUM19 /ACUM18
(Miles de pesos)						
Vivienda de interés social	\$368	\$316	16%	\$360	\$305	18%
Vivienda media	\$614	\$627	-2%	\$621	\$619	0%
Vivienda residencial	\$1,322	\$1,105	20%	\$1,124	\$1,243	-10%
Precio promedio para todas las viviendas	\$607	\$573	6%	\$584	\$568	3%

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Financiamiento Hipotecario. Para el Tercer Trimestre de 2019, las principales fuentes de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron INFONAVIT y FOVISSSTE las cuales representaron el 63% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el Tercer Trimestre de 2019 el 46% de las viviendas escrituradas y entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 17% del total de las viviendas. Durante el Tercer Trimestre de 2019, 38% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales. Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, el 54% de las viviendas escrituradas y entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT, comparado con 62% durante el mismo periodo del año anterior. Al 30 de septiembre de 2019, el financiamiento de FOVISSSTE representó el 21%, sin cambio respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que la banca comercial y otros fondos de vivienda representaron 25% acumulado al 30 de septiembre de 2019 comparado con 18% durante el mismo periodo del 2018.

TIPO DE FINANCIAMIENTO								
	3T19	% del Total	3T18	% del Total	ACUM19	% del Total	ACUM18	% del Total
INFONAVIT	193	46%	315	65%	835	54%	805	62%
FOVISSSTE	71	17%	105	22%	320	21%	274	21%
INSTITUCIONES FINANCIERAS	20	5%	18	4%	51	3%	72	6%
OTROS	138	33%	45	9%	332	22%	152	12%
TOTAL	422	100%	483	100%	1,538	100%	1,303	100%

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Tercer Trimestre del 2019, la Compañía registró ingresos por \$304.6 millones derivado principalmente de la entrega de 422 viviendas. Los ingresos del Tercer Trimestre de 2019, significan un incremento de 4% al compararse con \$294.1 millones durante el Tercer Trimestre de 2018.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, la Compañía registró ingresos por \$1,029.4 millones derivado principalmente de la entrega de 1,538 unidades, comparado con \$814.5 millones durante el mismo periodo del año anterior.

FUENTE DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	3T19	% del Total	3T18	% del Total	Variación 3T19/3T18	ACUM19	% del Total	ACUM18	% del Total	Variación ACUM19/ACUM18
Ingreso por Viviendas	\$256,109	84%	\$276,576	94%	-7%	\$897,534	87%	\$739,539	91%	21%
Ingreso por block y concreto	\$0	0%	\$281	0%	-100%	\$30	0%	\$744	0%	-96%
Ingresos por construcción	\$30,363	10%	\$9,328	3%	226%	\$71,648	7%	\$22,939	3%	212%
Ingresos por lotes comerciales	\$0	0%	\$4,798	2%	-100%	\$18,389	2%	\$13,253	2%	39%
Ingresos por paquetes de viviendas	\$10,499	3%	\$0	0%	0%	\$31,120	3%	\$29,000	4%	7%
Otros ingresos	\$7,682	3%	\$3,186	1%	141%	\$10,708	1%	\$9,040	1%	18%
Total de ingresos	\$304,652	100%	\$294,150	100%	4%	\$1,029,429	100%	\$814,515	100%	26%

Utilidad Bruta: Para los tres meses comprendidos entre el 1 de julio del 2019 al 30 de septiembre de 2019, se obtuvo una utilidad bruta de \$40.7 millones con un margen bruto de 13.4%, comparado con una utilidad bruta

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de \$63.9 millones y un margen bruto de 21.7% durante el Tercer Trimestre del 2018. El margen bruto por las operaciones de vivienda durante el Tercer Trimestre de 2019 fue de 25.5% comparado con 28.6% durante el mismo periodo del año anterior.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, la Compañía registró una utilidad bruta de \$183.5 millones con un margen bruto de 17.8% comparado con una utilidad bruta de \$157.3 millones y un margen bruto de 19.3% acumulado al 30 de septiembre de 2018. El margen bruto por las operaciones de vivienda al 30 de septiembre de 2019 fue 28% comparado con 25% durante el mismo periodo del año anterior.

UTILIDAD BRUTA/ MARGEN BRUTO										
(Miles de pesos, %)	3T19	% del Total	3T18	% del Total	Variación 3T19 / 3T18	ACUM19	% del Total	ACUM18	% del Total	Variación ACUM19 /ACUM18
Utilidad Bruta										
Viviendas	\$65,326	16.0%	\$78,984	12.3%	-17%	\$250,692	13.7%	\$186,041	11.8%	35%
Otros	-\$24,611	-6.0%	-\$15,023	-2.3%	64%	-\$67,178	-3.7%	-\$28,701	-1.8%	134%
TOTAL	\$40,715	10.0%	\$63,961	10.0%	-36%	\$183,514	10.0%	\$157,340	10.0%	17%
Margen Bruto										
Viviendas	26%	19.1%	2.9%	1.31%	-11%	28%	15.7%	25%	1.30%	11%
Otros	1.2%	-9.1%	-7%	-3.1%	-2.78%	-10%	-5.7%	-6%	-3.0%	73%
TOTAL	13.4%	100.0%	21.7%	100%	-38.5%	17.8%	100.0%	19.3%	100.0%	-7.7%

*margen de vivienda no considera intereses capitalizados

Utilidad (Pérdida) de Operación: Durante el Tercer Trimestre de 2019, la Compañía generó una pérdida operativa de \$230.3 millones comparado con una pérdida de \$359.6 millones durante el periodo de tres meses concluido el 30 de septiembre de 2018. El resultado negativo del reciente periodo deriva principalmente del registro de otros gastos de operación que no significaron una salida de efectivo. Resaltando que la Compañía logró una reducción del gasto de operación el cual disminuyó a 24.9% como porcentaje del total de los ingresos comparado con 34.6% durante el mismo periodo del año anterior, principalmente por la reducción de 62.2% en gastos administrativos, lo cual considera una reclasificación de gasto administrativo aplicado al costo.

Durante el Tercer Trimestre de 2019, los gastos de operación y mantenimiento en proyectos de vivienda, en donde la infraestructura definitiva aún no es finalizada y, por ende, Homex cubre los gastos para dotar de servicios, como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, se redujeron 48.0%, esto es de \$11.3 millones durante el Tercer Trimestre de 2018 a \$5.8 millones durante el Tercer Trimestre de 2019. La Compañía continuará realizando trabajos de infraestructura pendiente utilizando la línea de crédito por hasta \$350 millones de pesos que se tiene con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para terminación de infraestructura, así como recursos propios, por lo que este gasto de operación y mantenimiento continuará disminuyendo.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, la Compañía registró una pérdida operativa de \$156.0 millones, comparado con una pérdida operativa de \$392.4 millones durante el mismo periodo del año anterior.

UAFIDA: Durante el Tercer Trimestre de 2019 la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$220.8 millones comparado con una UAFIDA negativa de \$350.5 millones reportados en el mismo periodo en 2018. Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$140.5 millones comparado con una UAFIDA negativa de \$370.9 millones durante el mismo periodo del año anterior.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA A LA UAFIDA AJUSTADA DERIVADA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A LAS NIIF EN MÉXICO				
(Miles de pesos)	3T19	3T18	ACUM19	ACUM18
Utilidad neta	-\$237,835	-\$375,877	-\$246,658	-\$486,584
Depreciación y amortización	\$1,954	\$3,116	\$3,386	\$9,538
Capitalización del RIF	\$7,600	\$6,019	\$12,079	\$11,976
Costo integral de financiamiento, neto	-\$33,098	\$20,678	\$23,497	\$84,107
Impuesto sobre la renta	\$41,054	-\$4,320	\$68,378	\$9,456
Interés minoritario	-\$498	-\$162	-\$1,249	\$546
UAFIDA	-\$220,823	-\$350,546	-\$140,567	-\$370,962

Costo Integral de Financiamiento: Para el Tercer Trimestre de 2019, el costo integral de financiamiento fue negativo en \$33 millones de pesos. Durante el Tercer Trimestre del 2018, el costo integral de financiamiento fue de \$20.6 millones.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019, el costo integral de financiamiento fue de \$23.4 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses y comisiones durante el periodo de \$25.8 millones; para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2018, el costo integral de financiamiento fue de \$84.1 millones.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Tercer Trimestre de 2019 la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$238.3 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$376.0 millones durante el Tercer Trimestre de 2018. El resultado negativo es derivado principalmente por el registro de otros gastos mencionados en la discusión de la Perdida de Operación, los cuales no significaron una salida de efectivo para la Compañía. Durante el año, positivamente, la Compañía ha logrado consistentemente una estabilidad en su margen bruto en operaciones de vivienda así como una continua mejora en sus gastos de administración como resultado de las eficiencias generadas por la reducción en gastos de administración y ventas así como en el gasto financiero.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2019 la Compañía registró una Pérdida Neta Consolidada de \$247.9 millones comparado con una pérdida neta consolidada de \$486.0 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo: El ciclo de capital de trabajo fue de 318 días al 30 de septiembre de 2019, comparado con 257 días al 31 de diciembre de 2018:

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	Septiembre 30, 2019		Diciembre 31, 2018	
	Monto (miles de pesos)	días	Monto (miles de pesos)	días
Inventario (reserva territorial)	\$1,995,055	726	\$1,798,025	805
Inventario (construcción en proceso)	\$1,456,966	530	\$1,450,241	650
Cuentas por cobrar	\$96,106	27	\$52,550	18
Cuentas por pagar	\$2,651,955	964	\$2,714,656	1,216
Total del ciclo de capital de trabajo	\$6,200,081	318	\$6,015,472	257

Deuda: La deuda bancaria al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$1,408 millones. La deuda de la Compañía está relacionada con los desarrollos de vivienda de Homex. El perfil de vencimiento promedio de la deuda de la Compañía es de aproximadamente 1.0 año, con un costo promedio ponderado de 9.5%. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- Flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- Créditos puente de instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- Financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Enganches pagados por los compradores de vivienda
-

Control interno [bloque de texto]

El equipo administrativo de Homex es responsable de la preparación e integridad de los estados financieros consolidados de la Compañía así como de mantener un sistema de control interno. Este tipo de control sirve para proporcionar garantía razonable a los accionistas, a la comunidad financiera y a otras partes interesadas de que las transacciones sean ejecutadas de acuerdo con los objetivos de la administración de la Compañía, que los registros financieros sean confiables como base de la preparación de los estados financieros consolidados y que los activos estén protegidos contra pérdidas debidas a usos o disposiciones no autorizados.

La Compañía tiene un departamento de Control interno encargado de establecer políticas y controles que aseguren que los procesos de la Compañía se realizan de manera confiable. Así mismo la Compañía tiene un departamento de Auditoría Interna que reporta directamente al Comité de Auditoría encargados de realizar auditorías periódicas para verificar los procedimientos y operaciones de la Compañía.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

La Compañía mide su rendimiento y desempeño a través de indicadores que miden la rentabilidad y eficiencia de la Compañía para reducir sus pasivos, mejorar su rentabilidad y generar flujo de efectivo positivo a través del tiempo.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HOMEX
-----------------------------	-------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-09-30
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-09-30
---	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	HOMEX
---	-------

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
--	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
--	----------------

Consolidado:	Si
---------------------	----

Número De Trimestre:	3
-----------------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
-------------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El analista independiente es 414 consulting.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,991,000	100,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	96,106,000	52,550,000
Impuestos por recuperar	12,113,000	583,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	3,220,378,000	789,121,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	168,863,000	172,784,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,545,451,000	1,115,260,000
Activos mantenidos para la venta	0	163,620,000
Total de activos circulantes	3,545,451,000	1,278,880,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	231,641,000	2,459,144,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	50,737,000	34,860,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	266,271,000	250,600,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	7,257,000	2,513,000
Total de activos no circulantes	555,906,000	2,747,117,000
Total de activos	4,101,357,000	4,025,997,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,858,804,000	3,748,680,000
Impuestos por pagar a corto plazo	142,282,000	142,282,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,529,593,000	892,387,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,530,679,000	4,783,349,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,530,679,000	4,783,349,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	253,245,000	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	745,961,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,853,000	1,603,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,853,000	1,603,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,016,424,000	948,046,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,271,522,000	1,695,610,000
Total pasivos	6,802,201,000	6,478,959,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	6,703,415,000	6,703,415,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(11,546,707,000)	(11,300,050,000)
Otros resultados integrales acumulados	86,557,000	86,557,000
Total de la participación controladora	(2,679,134,000)	(2,432,477,000)
Participación no controladora	(21,710,000)	(20,485,000)
Total de capital contable	(2,700,844,000)	(2,452,962,000)
Total de capital contable y pasivos	4,101,357,000	4,025,997,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,029,429,000	814,515,000	304,652,000	294,149,000
Costo de ventas	845,914,000	657,175,000	263,937,000	230,187,000
Utilidad bruta	183,515,000	157,340,000	40,715,000	63,962,000
Gastos de venta	113,563,000	53,620,000	48,247,000	19,853,000
Gastos de administración	116,587,000	253,097,000	27,521,000	81,850,000
Otros ingresos	136,618,000	189,345,000	5,579,000	14,197,000
Otros gastos	246,015,000	432,443,000	200,904,000	336,134,000
Utilidad (pérdida) de operación	(156,032,000)	(392,475,000)	(230,378,000)	(359,678,000)
Ingresos financieros	2,681,000	10,363,000	(1,163,000)	6,194,000
Gastos financieros	26,177,000	94,470,000	(34,262,000)	26,871,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(179,528,000)	(476,582,000)	(197,279,000)	(380,355,000)
Impuestos a la utilidad	68,378,000	9,456,000	41,054,000	(4,320,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(247,906,000)	(486,038,000)	(238,333,000)	(376,035,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(247,906,000)	(486,038,000)	(238,333,000)	(376,035,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(246,657,000)	(485,736,000)	(237,835,000)	(375,980,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(1,249,000)	(302,000)	(498,000)	(55,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.31	-0.67	-0.3	-0.52
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.31)	(0.67)	(0.3)	(0.52)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.31)	(0.67)	(0.3)	(0.52)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.31)	(0.67)	(0.3)	(0.52)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.31)	(0.67)	(0.3)	(0.52)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(247,906,000)	(486,038,000)	(238,333,000)	(376,035,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(247,906,000)	(486,038,000)	(238,333,000)	(376,035,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(246,657,000)	(485,736,000)	(237,835,000)	(375,980,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(1,249,000)	(302,000)	(498,000)	(55,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(247,906,000)	(486,038,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	68,378,000	9,456,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	3,386,000	9,538,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(9,710,000)	336,074,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(42,707,000)	(43,836,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(176,976,000)	(114,261,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(30,956,000)	205,618,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	67,663,000	21,876,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	(7,635,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	144,454,000	(74,281,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	23,532,000	342,549,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(224,374,000)	(143,489,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(22,012,000)	(81,303,000)
+ Intereses recibidos	(2,626,000)	(3,886,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(48,859,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(204,988,000)	(114,931,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	41,949,000	14,963,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	61,007,000	11,574,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	2,626,000	3,886,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(16,432,000)	7,275,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	223,494,000	201,377,000
- Reembolsos de préstamos	22,972,000	95,752,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	31,333,000	12,723,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	169,189,000	92,902,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(52,231,000)	(14,754,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(52,231,000)	(14,754,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	100,222,000	39,954,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	47,991,000	25,200,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(11,300,050,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(246,657,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(246,657,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(246,657,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(11,546,707,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	1,469,000	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	1,469,000	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	-----------	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	85,088,000	86,557,000	(2,432,477,000)	(20,485,000)	(2,452,962,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(246,657,000)	(1,249,000)	(247,906,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(246,657,000)	(1,249,000)	(247,906,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	24,000	24,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(246,657,000)	(1,225,000)	(247,882,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,557,000	(2,679,134,000)	(21,710,000)	(2,700,844,000)

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	6,658,933,000	2,089,120,000	11,519,000	(12,161,542,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(485,736,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(485,736,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	20,593,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	20,593,000	0	0	(485,736,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,679,526,000	2,089,120,000	11,519,000	(12,647,278,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	19,977,000	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	19,977,000	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	------------	---	---	---	---	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	85,088,000	105,065,000	(3,319,943,000)	(129,518,000)	(3,449,461,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(485,736,000)	(302,000)	(486,038,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(485,736,000)	(302,000)	(486,038,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	20,593,000	0	20,593,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	(2,000)	(2,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(465,143,000)	(304,000)	(465,447,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	105,065,000	(3,785,086,000)	(129,822,000)	(3,914,908,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	6,703,415,000	6,703,415,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	8
Numero de empleados	713	614
Numero de obreros	665	675
Numero de acciones en circulación	1,888,679,539	1,888,679,539
Numero de acciones recompradas	229,500	229,500
Efectivo restringido	50,737,000	34,860,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	3,386,000	9,538,000	1,954,000	3,116,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2018-10-01 - 2019-09-30	MXN 2017-10-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	1,289,116,000	965,740,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,378,576,000	812,350,000
Utilidad (pérdida) neta	1,099,600,000	721,045,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,100,572,000	729,364,000
Depreciación y amortización operativa	5,134,000	14,931,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
SCOTIABANK INVERLAT, SA (2)	NO	2013-07-11	2013-11-15	TIIE28D + 8%	16,562,000										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (SICREVI)	NO	2019-05-14	2019-06-14	T.F. 18%	12,500,000										
PYFI, S.A.	NO	2019-08-15	2020-08-15	T.F. 18%		5,000,000									
SCOTIABANK INVERLAT, SA (1)	NO	2013-07-11	2013-11-15	TIIE28D + 8%	43,547,000										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (ACAPULCO BANUS)	NO	2017-09-30	2020-06-30	T.F. 4.10%		579,069,000									
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SA (LORETO)	NO	2017-09-30	2019-10-15		651,417,000		0								
SABERIA	NO	2019-07-25	2021-07-31	T.F. 10%		15,000,000									
BANCA INBURSA, SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE (1)	NO	2013-04-01	2013-12-31	TIIE28D + 4.5%	78,857,000										
INTERESES *	NO	2019-10-15	2019-10-15			4,836,000									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (QUIROGRAFARIO)	NO	2017-09-30	2019-10-07	T.F. 10%	1,613,000										
TOTAL					804,496,000	603,905,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					804,496,000	603,905,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quiografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
AQUA TRANSFORMA, S. DE R.L. DE C.V.	NO	2019-10-15	2019-10-15			7,180,000											
INMOBILIARIA VERSUS, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			7,350,000											
ALIANZA CON LA BIOSFERA, SAPI DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			6,108,000											
INGENIERIA APLICADA Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			6,786,000											
SANITARIOS, AZULEJOS Y RECUBRIMIENTOS, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			4,370,000											
COPAV, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			3,905,000											
VIG INGENIERIA ESTRUCTURAL, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			4,993,000											
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS LAVI, S. DE R.L. DE C.V.	NO	2019-10-15	2019-10-15			8,072,000											
CONSTRUCCIONES NANACA, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			13,606,000											
VARIOS	NO	2019-10-15	2019-10-15			260,077,000											
CONSEPSA, SA DE CV	NO	2019-10-15	2019-10-15			7,146,000											
TOTAL					0	329,593,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	329,593,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	329,593,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					804,496,000	933,498,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	31,000	612,000	0	0	612,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	31,000	612,000	0	0	612,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	(4,457,000)	(87,948,000)	0	0	(87,948,000)
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	(4,457,000)	(87,948,000)	0	0	(87,948,000)
Monetario activo (pasivo) neto	4,488,000	88,560,000	0	0	88,560,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VIVIENDA	SOCIAL	164,639,000	0	0	164,639,000
VIVIENDA	OTROS	131,895,000	0	0	131,895,000
VIVIENDA	MEDIA	594,611,000	0	0	594,611,000
VIVIENDA	RESIDENCIAL	138,284,000	0	0	138,284,000
TODAS	TODOS	1,029,429,000	0	0	1,029,429,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones con derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	199,000	1,000
Saldos en bancos	38,313,000	10,123,000
Total efectivo	38,512,000	10,124,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	9,479,000	90,098,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	9,479,000	90,098,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	47,991,000	100,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	96,106,000	52,550,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	96,106,000	52,550,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	36,615,000	8,943,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	36,615,000	8,943,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	1,420,350,000	579,270,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	1,763,413,000	200,908,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	3,220,378,000	789,121,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	163,620,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	163,620,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	6,701,000	0
Total terrenos y edificios	6,701,000	0
Maquinaria	87,689,000	6,870,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	37,563,000	1,321,000
Total vehículos	37,563,000	1,321,000
Enseres y accesorios	126,174,000	242,409,000
Equipo de oficina	8,144,000	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	266,271,000	250,600,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	329,593,000	317,801,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,186,213,000	1,013,681,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	16,729,000	16,729,000
Otras cuentas por pagar circulantes	2,326,269,000	2,400,469,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,858,804,000	3,748,680,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,408,401,000	803,017,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	121,192,000	89,370,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,529,593,000	892,387,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	253,245,000	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	253,245,000	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	745,961,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	745,961,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	85,088,000	85,088,000
Otros resultados integrales	1,469,000	1,469,000
Total otros resultados integrales acumulados	86,557,000	86,557,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	4,101,357,000	4,025,997,000
Pasivos	6,802,201,000	6,478,959,000
Activos (pasivos) netos	(2,700,844,000)	(2,452,962,000)
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	3,545,451,000	1,278,880,000
Pasivos circulantes	5,530,679,000	4,783,349,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,985,228,000)	(3,504,469,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	897,534,000	739,539,000	256,109,000	276,576,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	71,648,000	22,939,000	30,363,000	0
Otros ingresos	60,247,000	52,037,000	18,180,000	17,573,000
Total de ingresos	1,029,429,000	814,515,000	304,652,000	294,149,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	2,626,000	3,886,000	835,000	1,668,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	55,000	6,477,000	(1,998,000)	4,526,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	2,681,000	10,363,000	(1,163,000)	6,194,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	25,803,000	83,989,000	(34,583,000)	29,006,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	374,000	10,481,000	321,000	(2,135,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	26,177,000	94,470,000	(34,262,000)	26,871,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	68,378,000	9,456,000	41,054,000	(4,320,000)
Total de Impuestos a la utilidad	68,378,000	9,456,000	41,054,000	(4,320,000)

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”, el “Grupo”, “Homex”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida residencial. Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios, incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios.

La Compañía participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (“INFONAVIT”), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y las sociedades financieras de objeto limitado (“Sofoles”) a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial.

La Compañía fue constituida el 30 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, México, con una duración inicial de 99 años. En 2006, este periodo se extendió por tiempo indefinido. La Compañía tiene su domicilio social en Culiacán, Sinaloa, México, y sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores. Su domicilio corporativo se localiza en Boulevard Rotarismo No. 1140, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidado de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda “peso” la cual es la moneda funcional de la Compañía

Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2019

IFRS 16 ‘Arrendamientos’

La IFRS 16 reemplazará a la IAS 17 ‘Arrendamientos’ y tres Interpretaciones relacionadas. Esto concluye el proyecto a largo plazo del IASB para revisar la contabilización de arrendamientos. La nueva Norma se ha aplicado retrospectivamente sin reformulación y sin el efecto acumulativo de la aplicación inicial al 1 de enero

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de 2019. De conformidad con la orientación de transición, la IFRS 16 sólo se aplicó a los contratos que están incompletos al 1 de enero de 2019. Para activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo de menos de 12 meses se ha tomado la ayuda práctica de la IFRS 16 'Arrendamientos'.

En relación con el reconocimiento de los arrendamientos de la Compañía las principales consideraciones en la adopción de la IFRS 16 fueron:

- Hemos decidido utilizar el expediente práctico para no realizar una revisión completa de los arrendamientos existentes y aplicar la IFRS 16 sólo a los contratos nuevos o modificados. Dado que algunos arrendamientos se modificarán o renovarán en 2019,
- Consideramos que el impacto más significativo será que la Compañía tendrá que reconocer un activo de derecho por uso y un pasivo de arrendamiento para las oficinas que actualmente se tratan como arrendamientos operativos. Esto significará que la naturaleza del gasto cambiará de ser un gasto por arrendamiento operativo a una depreciación y un gasto por intereses
- No se tienen arrendamientos financieros actualmente en el estado de posición financiera

La Compañía no actúa como arrendador y la norma no tiene cambios significativos para los arrendadores.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, y las revelaciones correspondientes, así como la revelación de pasivos contingentes. La incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones puede resultar en que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Las estimaciones claves concernientes al futuro y otras fuentes clave de estimaciones inciertas a la fecha de reporte que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente año financiero se describen abajo. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados. Las circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro; sin embargo, pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios son reflejados en los supuestos cuando ocurran.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros.
- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía considera que debe reservar las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores por considerar poco probable la amortización de las mismas a corto plazo.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas.
- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos de trámites con gobierno que tienen que concluir, mismos que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite, la provisión es cancelada.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 30 de septiembre de 2019 y 30 septiembre de 2018.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan, preparados bajo NIIF fue autorizada el 22 de octubre de 2019, por el Director Corporativo de Finanzas, José Ernesto Victoria Romano y fueron sometidos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea de Accionistas quienes tienen la facultad de realizar modificaciones a los estados financieros consolidados adjuntos.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Al 30 de junio de 2019 fue realizada la dación de terreno y obra la cuál era parte de la negociación por la venta de subsidiarias ocurrida al 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y todas sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2019. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 30 de septiembre de 2019.

Todas las operaciones y saldos entre las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre compañías del Grupo. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos del Grupo, se realiza una revisión en la consolidación de manera que el activo involucrado también se verifica para efecto del deterioro desde la perspectiva del grupo.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que de la Compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes.

Un cambio en la participación accionaria de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción de capital. Si la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, entonces:

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclasifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otras partidas de la utilidad o pérdida integral a resultados del periodo o a resultados acumulados, según sea apropiado.

El Grupo segrega la utilidad o pérdida integral total de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras con base en su participación respectiva.

Las Subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, se muestran en la siguiente página:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía	30 de septiembre 2019	31 de diciembre 2018	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. (3)	0 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100 %	100 %	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	89 %	89 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
UGC Construcciones, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.
CT Commercial, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
SICREVI México, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V. (2)	100 %	100 %	Tenedora de acciones, compra venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
Prendache, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, servicios financieros y administrativos.
Working People HX, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos.
WPHMX, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos.
MIPHX, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos.
NWBH, S.A. de C.V.	100 %	- %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
EMPRAB, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos.
PETRAB, S.A. de C.V.	100 %	- %	Prestación de servicios administrativos.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

- (2) SOUL BR, S.A. de C.V. (SOUL) es tenedora del 100% de las empresas cuya actividad principal es la prestación de servicios administrativos.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidado de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB).

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda “peso” la cual es la moneda funcional de la Compañía.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Circulante	SEPTIEMBRE	DICIEMBRE
	2019	2018
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 38,512	\$ 10,123
Equivalentes de efectivo	9,479	90,099
	47,991	100,222
Efectivo restringido (a)	50,737	34,860
	\$ 98,728	\$ 135,082

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios.

(a) Estas cuentas se encuentran restringidas por demandas interpuestas contra la Compañía por empleados principalmente.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería, gas, instalaciones hidrosanitarias), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

La Compañía tiene contratos de arrendamiento por las oficinas de ventas ubicadas en diferentes ciudades de la República Mexicana así como por el arrendamiento de las oficinas corporativas; todos los contratos se celebran solo por un año y se renuevan a su vencimiento.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Otras Contingencias

a) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar acabo a la fecha de emisión de los estados financieros revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de emisión de los estados financieros, los años fiscales desde 2014 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2014 y hasta la fecha.

b) De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados se encuentra en proceso de obtención de un estudio de precios de transferencia que soporte que las operaciones sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables cabe mencionar que la Administración estima que las operaciones realizadas, se encuentran dentro de los rangos de mercado en sus operaciones comparables como si se realizaran entre partes independientes y han cumplido razonablemente con lo establecido en la Ley del ISR.

c) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) el día 3 de marzo de 2017, la Compañía informó que alcanzó un acuerdo con la SEC, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), sobre la investigación relativa a

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reportes financieros, control interno y registros contables sobre el reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. Así mismo, el día 30 de marzo, Homex informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación a la investigación antes mencionada. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.

Demandas legales

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales por lo que no se reconoció ninguna reserva.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$43,835 y \$19,320, respectivamente. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$12,079 y \$11,976, respectivamente.

En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, las cuales consisten en que se cambia el concepto de vivienda vertical a vivienda horizontal y establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Con los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno garantiza que la construcción de la vivienda se dé en lugares donde se cuente con todos los servicios. Adicionalmente, es requisito indispensable que existan fuentes cercanas de empleos, por lo que prevalecen los criterios de ubicación de reservas U1, U2 y U3; esta reserva tiene la posibilidad de acceder a los subsidios; el resto de la reserva se encuentra localizada en distancias poco viables y no cuenta con servicios y por lo tanto no tiene posibilidad de acceder a los subsidios. Considerando estas nuevas reglas de operación emitidas por la SEDATU, la Compañía analizó sus inventarios y determinó que existen proyectos y reserva territorial que no clasifica o que no es susceptible de acceder a los subsidios para vivienda.

Costo de ventas

	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2019	2018
Costo de vivienda	\$ 683,638	\$ 565,474

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo de otros servicios de construcción	78,322	29,028
Costo de block y concreto	4,612	849
Costo de terrenos y locales	22,160	11,747
Costo paquete de viviendas	46,067	37,410
Costo de otros servicios	11,115	12,667
	\$ 845,914	\$ 657,175

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para las cuentas por cobrar) y en sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras y las transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

La depreciación por los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 ascendió a \$3,386 y \$9,538, respectivamente y se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2019	2018
Costo de ventas	\$ 1,629	\$ 609
Gastos de administración	1,757	8,929
	\$ 3,386	\$ 9,538

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	SEPTIEMBRE 2019	SEPTIEMBRE 2018
Gastos de administración	\$ 98,072	\$ 220,885
Gastos de operación y mantenimiento	18,515	32,212
Gastos de venta	113,563	53,620
	\$ 230,150	\$ 306,717

Los principales rubros contenidos dentro de los gastos de operación se resumen a continuación:

	SEPTIEMBRE 2019	SEPTIEMBRE 2018
Sueldos y beneficios al personal	\$ 42,774	\$ 81,677
Gastos de operación y mantenimiento	18,515	32,212
Impuestos por sueldos	7,365	20,541
Comisiones de venta	30,463	23,227
Clientes incobrables	-	29,008
Honorarios	28,585	32,436
Seguros y fianzas	9,874	11,539
Estructuración	11,794	8,346
Gastos de oficina y publicidad	6,482	3,891
Otros gastos de promoción y venta	-	13,843
No deducibles	31,327	14,439
Otros	40,027	21,090
Depreciación	1,757	9,472
Arrendamientos	937	4,668
Obligaciones laborales	250	328
	\$ 230,150	\$ 306,717

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

La Compañía está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden al efectivo, cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas, proveedores, cuentas por pagar, pasivos acumulados y préstamos bancarios, los cuales están valuados a su costo amortizado, el cual es similar a su valor razonable. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía se coordina con el Consejo de Administración y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto, mediano y largo plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no comercializa activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro siguientes riesgos: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio de las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones de la Compañía a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. Al 30 de septiembre de 2019, aproximadamente el 37.19% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Riesgo de tipo de cambio

Los montos denominados en dólares se encuentran principalmente en los rubros de bancos y proveedores. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$19.2087 y \$19.6512, respectivamente.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal con base en las políticas y procedimientos de administración de riesgos de crédito de la Compañía.

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos a la vista se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios que sólo se realizan con instituciones financieras altamente acreditadas. Por las otras cuentas por cobrar, diferentes de las cuentas por cobrar a clientes y activos de contratos, los saldos se consideran poco significativo y con un riesgo nulo de incumplimiento.

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los clientes con base en su experiencia y los perfiles de clientes definidos por la Administración. La política de la Compañía es tratar sólo con contrapartes

que ameritan crédito. Los plazos de crédito oscilan entre 30 y 90 días. Los términos de crédito negociados con los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la experiencia y el perfil del cliente. El riesgo de crédito en curso se gestiona a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios, no bancarios y el flujo operativo de la Compañía.

Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantiene un fuerte nivel de solvencia y unas razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor del accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social no ha sido cubierto.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante el periodo de nueve meses al 30 de septiembre de 2019 y al ejercicio terminados el 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Durante 2019 hemos continuado realizando una minuciosa evaluación de los mercados en donde participamos con el objetivo de tener la oferta adecuada de acuerdo a la demanda de vivienda y fuentes de financiamiento. Como resultado de esto continuaremos evaluando nuestra presencia geográfica, donde nuestro objetivo es el aumentar nuestra participación en aquellas ciudades donde vemos una mejor perspectiva de crecimiento futuro donde podamos participar principalmente en los segmentos de vivienda media y residencial, creando así una mayor eficiencia y rentabilidad en nuestras operaciones. Durante el Cuarto Trimestre del año buscaremos lograr un cierre sólido que nos permita cerrar el año con resultados positivos y con las bases necesarias para continuar nuestro crecimiento en 2020.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

	SEPTIEMBRE 2019	SEPTIEMBRE 2018
Intereses	\$ 22,251	\$ 81,303
Comisiones y gastos por financiamiento	3,552	2,686
	\$ 25,803	\$ 83,989

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

	SEPTIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
Circulante		
Terrenos escriturados	\$ 1,142,795	\$ 200,908
Terrenos contratados	620,618	-
Obra en proceso	1,420,350	579,270
Materiales de construcción	36,615	8,943
	3,220,379	789,121
No circulantes		
Terrenos para futuros desarrollos	5,179,484	6,271,951
Terrenos contratados	231,641	504,650
Obra en proceso	25,498,018	26,331,455
Materiales de construcción	-	28,590
	30,909,143	33,136,646
Reserva de inventarios	(30,677,502)	(30,677,502)
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	231,641	2,459,144
Total inventarios, neto	\$ 3,452,020	\$ 3,248,265

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

El capital social al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se integra como sigue:

	Número de acciones suscritas y pagadas (1) (2) (3)		Capital social (miles de pesos)	
	Fijo	Variable	Fijo	Variable
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 01 de enero de 2018	33,586,931	5,231,923,431	\$ 425,444	\$ 6,233,489
Suscripción de acciones por derecho de preferencia	-	245,692	-	246
Entrega de acciones a los empleados	-	-	-	44,236
Split inverso, Nota 4	(33,251,035)	(5,179,847,431)	-	-
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2018	335,869	52,321,692	\$ 425,444	\$ 6,277,971
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 30 de septiembre de 2019	335,869	52,321,692	\$ 425,444	\$ 6,277,971

Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos, reducciones de capital y representan un voto en la Asamblea de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Este listado no incluye las acciones emitidas por la Compañía para futuras asignaciones derivadas del Plan de Incentivos para Directivos y Empleados y del Plan de Opciones a Acreedores Comunes, mismas que fueron suscritas y afectadas en propiedad fiduciaria a través de los fideicomisos CIB/2302 y CIB/2301, respectivamente.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El monto del capital social, en su parte fija y variable, se encuentra expresado a valor razonable y la suma de ambos se presenta en el Estado de Posición Financiera Consolidado adjunto al 30 de septiembre de 2019; el monto nominal del capital social (para efectos corporativos y bursátiles) es el reconocido por la Asamblea de Accionistas y contenido en el libro de registro de acciones de la Compañía; la Compañía está analizando el convocar a Asamblea de Accionistas para discutir la conveniencia de reducir el monto nominal del capital social (corporativo), en su parte variable, a fin de re-expresarlo a su valor contable.

Se resolvió llevar a cabo una concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (Split Inverso), con mismos derechos y características que las actuales, a ser distribuidas entre los actuales accionistas, utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada cien acciones existentes (en el entendido de que cualquier redondeo se realizará a la baja), facultando al Consejo de Administración de la Sociedad por conducto de su Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, para determinar la fecha y mecanismos para llevar a cabo dicha concentración.

Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) consolidada asciende a \$24,717. La Compañía no tuvo CUFIN individual al 30 de septiembre de 2019. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

A partir del ejercicio 2014, los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica únicamente a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la entidad, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes.

El saldo de estas cuentas es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

Reducciones de capital

Al 30 de septiembre de 2019, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) consolidada e individual asciende a \$20,037,880 y \$8,420,155. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a \$85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios, no bancario y flujo operativo de la Compañía.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de la Compañía con respecto a sus pasivos financieros basado en sus obligaciones contractuales no descontadas.

Al 30 de septiembre de 2019	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 804,496	\$ 857,150	\$ -	\$ -	\$ 1,661,646
Cuentas por pagar	2,651,955	-	-	-	2,651,955
	\$ 3,545,151	\$ 817,700	\$ -	\$ -	\$ 4,362,851
Al 31 de diciembre de 2018	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 803,017	\$ 745,961	\$ -	\$ -	\$ 1,548,978
Cuentas por pagar	2,714,657	-	-	-	2,714,657
	\$ 3,517,674	\$ 745,961	\$ -	\$ -	\$ 4,263,635

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro siguientes riesgos: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio de las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones de la Compañía a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. Al 30 de septiembre de 2019, aproximadamente el 37.19% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Riesgo de tipo de cambio

Los montos denominados en dólares se encuentran principalmente en los rubros de bancos y proveedores. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$19.2087 y \$19.6512, respectivamente.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

	SEPTIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
Deudores diversos, neto	\$ 45,760	\$ 43,410
Anticipo a proveedores y a cuenta de terrenos	121,932	119,880
Seguros y fianzas, neto	1,171	9,494
	\$ 168,863	\$ 172,784

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

	SEPTIEMBRE	DICIEMBRE
	2019	2018
Fondo de contingencia	\$ 2,058	\$ 1,625
Depósitos en garantía	5,199	853
Otros	-	35
	\$ 7,257	\$ 2,513

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2019	2018
Dación en pago	\$ (52,622)	\$ 11,081
Cancelación de provisiones	118,038	(100,590)
Utilidad en venta de activo fijo	(2,942)	(9,139)
Otros (ingresos) gastos	(54,695)	2,387
Cuentas incobrables	(849)	(10,205)
Perdida en venta de lotes comerciales	(2,186)	109,211
Costo de obra no capitalizable	76,400	220,658
Provisión de pasivos	1,731	(64,969)
Actualizaciones y recargos	18,668	89,106
Deterioro de terrenos contratados	7,854	-
Cancelación intereses	-	(4,442)
Otros (ingresos), neto	\$ 109,397	\$ (243,098)

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo.

El saldo de la reserva legal al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$85,088, respectivamente, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidado de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda “peso” la cual es la moneda funcional de la Compañía.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable.

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros consolidados:

- Reconocimiento de ingresos y costos
- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Inventarios y costo de ventas
- Pagos anticipados
- Propiedades, maquinaria y equipo
- Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo
- Obligaciones por beneficios a los empleados
- Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior
- Anticipo de clientes para futuras ventas
- Provisiones

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Impuesto sobre la renta
- Moneda extranjera
- Capital contable
- Plan de incentivos
- Utilidad (pérdida) por acción
- Presentación del estado de resultados
- Información por segmentos
- Utilidad (pérdida) integral

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

	SEPTIEMBRE	DICIEMBRE
	2019	2018
Clientes	\$ 16,437	\$ 7,121
Clientes por fondos	64,971	42,786
Servicios y otros	14,697	2,643
	\$ 96,106	\$ 52,550

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidado de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda “peso” la cual es la moneda funcional de la Compañía.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable.

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros consolidados:

- Reconocimiento de ingresos y costos
- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Inventarios y costo de ventas
- Pagos anticipados
- Propiedades, maquinaria y equipo
- Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo
- Obligaciones por beneficios a los empleados
- Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior
- Anticipo de clientes para futuras ventas
- Provisiones
- Impuesto sobre la renta
- Moneda extranjera
- Capital contable
- Plan de incentivos
- Utilidad (pérdida) por acción
- Presentación del estado de resultados
- Información por segmentos
- Utilidad (pérdida) integral

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los impuestos diferidos se determinan por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

Los impuestos sobre la renta diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales, excepto:

Cuando el pasivo por impuesto sobre la renta diferido deriva del reconocimiento inicial de crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se revertan en un futuro cercano.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir toda o una parte del impuesto diferido activo para ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos que sean revaluados a la fecha de cada reporte y sean reconocidos en cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitan que el impuesto sobre la renta activo sea recuperado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas fuera de la utilidad o pérdida se reconoce fuera de la utilidad o pérdida. Las partidas de impuestos diferidos son reconocidas en correlación de la transacción de origen ya sea en el resultado integral o directamente en el capital contable.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

	Años
Edificios	10 a 70, Promedio de 37
Maquinaria y equipo	2 a 25, Promedio de 6
Equipo de transporte	6 a 9
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 15
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	5

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Activo financiero

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo

La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la Compañía los ha retenido.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

Pasivo financiero

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de una nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidado.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

La utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios posteriores al empleo

Bajo el plan de beneficios definidos de la Compañía, que incluye las primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (“LFT”). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado de posición financiera para los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha de reporte.

La Compañía estima la obligación de beneficios definidos anualmente con la ayuda de actuarios independientes con base en las tasas estándar de inflación, la tasa de crecimiento salarial y mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual se pagarán los beneficios y que tengan vencimiento aproximado a los plazos del pasivo de pensiones relacionado.

Los costos por servicios del pasivo por beneficios definidos se incluyen en el gasto por beneficios a empleados. Las ganancias o pérdidas que derivan de las remediciones del pasivo por beneficios definidos se incluyen en otras partidas de utilidad integral.

Indemnizaciones

Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retira tanto por causas de una reestructura como cualquier otra causa, se carga a resultados del periodo en que se realizan o bien se crean provisiones cuando existe una obligación presente de eventos con una probabilidad de salida de recursos y se puede razonablemente estimar dicha obligación.

Beneficios a empleados a corto plazo

Los beneficios de empleados a corto plazo incluyen derechos de vacaciones, son pasivos circulantes incluidos en “cuentas por pagar”, medidos al monto que la Compañía espera pagar como resultado del derecho no utilizado, en virtud de que estos pasivos son a corto plazo no han sido descontados al considerarse dicho efecto inmaterial.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la IAS 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como

instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción, salvo los activos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros consolidados de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros depende de su clasificación, como se indica a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no se negocian en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos el deterioro. El costo amortizado es calculado tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son una parte integral de la tasa efectiva de interés. La amortización de la tasa efectiva de interés se incluye en los ingresos por intereses en el estado de resultados consolidado. Las pérdidas derivadas del deterioro se reconocen en rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo
- La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la Compañía los ha retenido.

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y

este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la IAS 39 se clasifican, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos, se traen a costo amortizado. Esto incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos.

Valuación posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho método se incluyen en el rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de una nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidado.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Transacciones y saldos

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

Entidades de la Compañía

En la consolidación, los activos y pasivos de la subsidiaria con moneda extranjera se convierten a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoce en el estado de resultados consolidado.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La Administración de la Compañía periódicamente evalúa las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

- a) Prima en venta de acciones que incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acción, neto de cualquier beneficio por impuesto relacionado.
- b) Reserva legal que representa el 5% de las utilidades obtenidas, el total de las reservas obtenidas en todos los ejercicios no excederá del 20% del capital social.
- c) Otras cuentas de capital. Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros. El efecto de conversión de moneda de las empresas subsidiarias extranjeras del Grupo. Al 31 de diciembre de 2018 ya no se tuvo monto por este concepto.

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Para cualquier contrato nuevo que se celebre a partir del o después 1 de enero de 2019, la Compañía considera si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago.

Para aplicar esta definición, la Compañía evalúa si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- el contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato
- la Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso.

La Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el balance general. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, de los costos directos iniciales incurridos por la Compañía.

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor, también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen dichos indicadores.

En la fecha de comienzo, el pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

El Grupo ha elegido contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

En el estado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en propiedad, planta y equipo y los pasivos por arrendamiento se han incluido en proveedores y otras cuentas por pagar.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Las obras en proceso, los materiales de construcción, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. Por valor neto de realización se entiende el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá del ciclo normal de operaciones.

La IAS 23, Costos por Préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

La Compañía reconoce otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados.

La tierra en desarrollo y construcción en proceso incluye los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y la tierra bajo desarrollo durante el período de adquisición.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

Maquinaria y equipo 2 a 25, Promedio de 6

Equipo de transporte 6 a 9

Mobiliario y equipo de oficina 5 a 15

Equipo de cómputo 4

Equipo de comunicación 5

Una partida de propiedad y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dejan de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad.

Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recuperación. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto de cualquier reembolso en el estado de resultados consolidado.

En el caso que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La provisión para gastos corresponden a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes en los que el valor del dinero en el tiempo es material.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a comercialización y venta de Viviendas, servicios de construcción y otros servicios de construcción. Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos cuando/conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes relativos.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, excepto para ciertos servicios de construcción que al 30 de septiembre de 2019 no se consideran significativos en relación con el total de ingresos de la Compañía; tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por el pago recibido con respecto a las obligaciones de desempeño no cumplidas y presenta estos montos como “Anticipos de clientes para futuras ventas” en el estado de posición financiera. De manera similar, si el Grupo cumple con una obligación de desempeño antes de recibir el pago, el Grupo reconoce ya sea un activo del contrato o una cuenta por cobrar en su estado de posición financiera, dependiendo de si se requiere algo más que sólo el paso del tiempo antes de que el pago sea exigible.

La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. Excepto por los otros servicios de construcción la Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

Venta de viviendas

Los ingresos por la venta de viviendas se reconocen en un momento determinado, esto es cuando o conforme la Compañía transfiere el control de los activos al cliente, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes; La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos y el comprador ha aceptado el bien. Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera de la escritura respectiva y una vez que el bien ha sido físicamente entregado.

El costo de ventas representa el costo incurrido en la construcción de viviendas para su venta por la Compañía. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo financiero por préstamos.

Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la entidad para satisfacer la

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obligación de desempeño, es decir mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IAS (International Accounting Standard). Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance.

Otros servicios de construcción

Consiste en el servicio de construcción de proyectos con un determinado número de viviendas para un tercero quien además contrata a la Compañía para la venta de dichas viviendas, los ingresos de construcción son registrados una vez que las viviendas son terminadas y vendidas, es decir, en un momento determinado.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 3 Año: 2019

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Se tomó la opción 2. Llenado de reportes 800500 y 800600.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Se tomó la opción 2. Llenado de reportes 800500 Y 800600.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Clave de Cotización: **HOMEX**

Trimestre: **3** Año: **2019**

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0
