

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Acciones
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No cuenta con aval u otra garantía.
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No



Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Las acciones de la emisora “Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.” se encuentran inscritas en la Sección de Valores y en la Sección Especial del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores.

Homex reanudó su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores con fecha 25 de Octubre de 2015. El día 9 de noviembre de 2016 Citibank, banco depositario de los ADRs de la Compañía, por instrucción de Homex, envió un aviso a todos los tenedores y beneficiarios de ADRs para informar respecto a la cancelación del programa de ADRs. La fecha de terminación del programa se estableció el 9 de diciembre de 2016.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes.

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de Valores y a otros participantes del mercado correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Alfonso Zaragoza Maytorena No. 1780 Piso 8 Desarrollo Urbano Tres Ríos, Edificio Tres Afluencias.

Serie [Eje]	serie
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Clase	II
Serie	UNICA
Tipo	ACCIONES COMUNUES
Número de acciones	0
Bolsas donde están registrados	BMV
Clave de pizarra de mercado origen	HOMEX
Tipo de operación	
Observaciones	

## Clave de cotización:

HOMEX

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

2017

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	8
Factores de riesgo:.....	12
Otros Valores: .....	18
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	18
Destino de los fondos, en su caso:.....	18
Documentos de carácter público:.....	18
[417000-N] La emisora.....	20
Historia y desarrollo de la emisora:.....	20
Descripción del negocio: .....	20
Actividad Principal: .....	20
Canales de distribución: .....	22
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	23
Principales clientes:.....	23
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	24
Recursos humanos: .....	24
Desempeño ambiental:.....	25
Información de mercado:.....	25
Estructura corporativa:.....	31
Descripción de los principales activos:.....	32
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	33
Acciones representativas del capital social: .....	33
Dividendos:.....	37

[424000-N] Información financiera .....	39
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	39
Informe de créditos relevantes: .....	40
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	42
Resultados de la operación: .....	42
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	43
Control Interno: .....	44
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	45
[427000-N] Administración .....	46
Auditores externos de la administración: .....	46
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	46
Información adicional administradores y accionistas: .....	46
Estatutos sociales y otros convenios: .....	53
[429000-N] Mercado de capitales.....	58
Estructura accionaria: .....	58
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	58
[432000-N] Anexos.....	63

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en este reporte anual.

“Acción” o “Acciones” ..... Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Homex, representando la parte fija y variable de dicho capital social.

ADR ..... American Depositary Receipt

ADS ..... American Depositary Shares

“BMV” ..... Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“BORHIS” ..... Bonos Respaldados por Hipotecas.

“CANADEVI” ..... Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda

“Compañía” ..... Homex, en conjunto con sus subsidiarias; en el entendido de que en ocasiones el contexto requiere que el término “Compañía” se refiera únicamente a Homex.

“CORETT” ..... Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra

“CINIF” ..... Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.

“CNBV” ..... Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“CONAVI” ..... Comisión Nacional de Vivienda.

“CONAPO” ..... Consejo Nacional de Población.

“DECANO” ..... Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V.

“Dólar(es)” o “Dls” ..... Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos de América

“Reales” o “Real” ..... Reales Brasileños, moneda de curso legal en Brasil

EBITDA..... Earnings Before Income Tax, Depreciation and Amortization

“Estados Unidos”	Estados Unidos de América.
“FONHAPO”	Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“FOVISSSTE”	Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
“Homex”	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
“IGAE”	Indicador Global de la Actividad Económica
“INDEVAL”	S.D. Ineval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
“INFONAVIT”	Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
“INPC”	Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“IXE”	IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero.
“m2”	Metros cuadrados.
“NAFIN”	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“NIIF” o “IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standard
“NYSE”	Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange).
“ONAVIS”	Organismos Nacionales de vivienda
“OREVIS”	Organismos Estatales de vivienda.
“peso(s)”, “M.N.” y “\$”	Peso, moneda nacional.
“PIB”	Producto interno bruto.
“PICSA”	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
“PROFEPA”	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

---

“RNV”	Registro Nacional de Valores.
“RUV”	Registro Único de Vivienda
“SEC”	Comisión de Valores y Mercados de Estados Unidos (Securities and Exchange Commission).
“SEDESOL”	Secretaría de Desarrollo Social.
“SEDI”	Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores.
“SEMARNAT”	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
“SHCP”	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
“SHF”	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SIFIC”	Sistema de Información Financiera Computarizada de la Bolsa Mexicana de Valores.
“SOFOL” o “SOFOL”	Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
“SOFOMES” o “SOFOM”	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
“SOFTEC”	Empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México
“TIIE”	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“UAFIDA”	Para efectos de la Compañía, significa la utilidad (pérdida) de la participación mayoritaria, excluyendo la depreciación, el resultado integral de financiamiento, el impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades.
“UDI” o “UDIs”	Unidades de Inversión.

---

## Resumen ejecutivo:

---

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V es una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México.



**Información financiera**

El presente reporte anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, y sus resultados por los ejercicios concluidos en esas fechas.

Los estados financieros auditados consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, adjuntos han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 24 y 25 de abril de 2018, respectivamente y por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas el 26 de abril de 2018

Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, adjuntos han sido auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una Firma independiente de contadores públicos, sobre los cuales emitieron su opinión con fecha 23 de abril de 2018. Nuestros estados financieros y otra información incluida en este reporte anual, a menos que sea indicado de otra manera, están expresados en pesos mexicanos.

Preparamos los estados financieros consolidados, incluidos en este reporte anual de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**Información adicional presentada**

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este reporte anual se expresan en metros cuadrados o hectáreas. Un metro cuadrado equivale a 10.764 pies cuadrados aproximadamente. Aproximadamente 4,047 m<sup>2</sup> (ó 43,562 pies cuadrados) equivalen a un acre y una hectárea es igual a 10,000 m<sup>2</sup> (o aproximadamente 2.5 acres).

Para conveniencia del lector se presenta en algunos casos la conversión de pesos a dólar estadounidense

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. La información al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados aquí incluidos a partir de la página A-1-. En nuestros estados financieros consolidados, al igual que otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en miles de pesos, con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, información operativa o salvo indicación en contrario.

La información en las tablas siguientes deberá leerse junto con “Comentarios y análisis de la Administración sobre la situación financiera y los resultados de operación y situación financiera de la Compañía” que se incluye en el punto 3 d) de este Reporte Anual.

**Información sobre divisas**

A menos que se especifique lo contrario, “dólares” y “dólares estadounidenses” se refieren a la moneda de curso legal en Estados Unidos de América; “reales brasileños” o “BR\$ ” se refieren a la moneda de curso legal en Brasil; “pesos mexicanos” o “\$” se refieren a la moneda de curso legal en la República Mexicana; “UDI” y “UDIs” se refieren a las unidades de inversión, cuyo valor en pesos es indexado a la inflación sobre una base diaria por el Banco de México, el cual se encarga de publicarlo periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.

A menos que se indique lo contrario, las UDIs se refieren a aquellas unidades de inversión cuya equivalencia fijó el Banco de México en \$ 5.934551 por 1.00 UDI al 31 de diciembre de 2017.

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y compañías Subsidiarias**  
**Información Financiera Consolidada Seleccionada de Homex**  
**Por el año terminado al 31 diciembre de**

	2017	2016	2015
<b>(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)</b>			
<b>Información del Estado Consolidado de Resultado Integral</b>			
Ingresos	422,350	911,790	346,100
Costo de ventas	322,880	671,412	280,013
Utilidad bruta	99,470	240,378	66,087
Gastos de Operación	425,616	609,239	862,832
Otros ingresos de operación, neto	-1,626,258	-5,793,525	-2,372,468
Utilidad operativa	1,300,112	5,424,664	1,575,723
Gastos por intereses	154,161	594,676	1,874,980
Ingresos por intereses	-11,584	-3,897	-693
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	29,245	-9,257	756
Efectos de valuación de instrumento financieros derivados, neto			696,073
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,128,290	4,843,142	-995,393
Impuestos a la utilidad	119,393	5,208,044	4,373,887
Utilidad (pérdida) neta de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	1,008,897	-364,902	-5,369,280
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	0	0	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	1,008,897	-364,902	15,909,310
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	1,008,351	-349,362	15,961,496
Utilidad (pérdida) neta participación no controladora	546	-15,540	-52,186
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	720,694	398,008	398,008
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora (en pesos)	1.40	-	0.88
			40.10

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y compañías Subsidiarias**  
**Información financiera consolidada seleccionada de Homex**  
**Al 31 de diciembre**

	2017	2016	2015
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
<b>Información Seleccionada del Estado Consolidado de posición financiera</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	39,954	16,720	6,857
Cuentas por cobrar, neto	82,168	59,483	56,080
Inventarios	1,020,825	997,367	1,127,680
Total del activo circulante	1,426,673	1,422,193	2,230,759
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	4,769,633	4,811,542	5,016,401
Propiedad, maquinaria y equipo, neto	140,468	153,570	240,294
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	3,878,208
<b>Total del activo</b>	<b>6,387,012</b>	<b>6,467,215</b>	<b>11,444,301</b>
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de deuda a largo plazo	1,628,881	4,031,926	5,811,602
Cuentas por pagar	2,982,589	3,112,684	3,796,852
Otros impuestos por pagar	3,171,080	3,224,013	5,043,670
Total pasivo a corto plazo	8,031,293	10,601,709	18,409,190
Total pasivo a largo plazo	1,805,180	3,690,843	611,054
Capital Social	6,658,933	1,305,080	1,282,942
<b>Total pasivo y (déficit) capital contable</b>	<b>6,387,012</b>	<b>6,467,215</b>	<b>11,444,301</b>

**Al y por el año terminado el**

	2017	2016	2015
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
<b>Otros Datos Financieros</b>			
Depreciación y amortización	18,638	32,364	231,344
Margen Bruto (1)	23.55%	26.36%	19.09%
Margen Operativo (2)	307.8%	594.9%	455.3%
Margen Neto (3)	238.88%	-40.02%	4596.7%
Otros Datos Financieros:			
Deuda Neta (4)	2,025,677	5,619,671	6,412,468
Razón de deuda total a capital contable	-0.6x	-0.72x	-0.85x
Razón de deuda total a activos totales	0.32x	0.87x	0.56x

(1)Representa la utilidad o pérdida bruta dividida entre los ingresos totales.

(2)Representa la utilidad o pérdida de operación dividida entre los ingresos totales.

(3)Representa la utilidad o pérdida neta dividida entre los ingresos totales.

(4)La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda menos el efectivo y los equivalentes de efectivo, cada uno de los cuales se calcula de acuerdo con las NIIF.

Utilizamos la deuda neta como una medida de nuestro monto total de apalancamiento, ya que repercute en el efectivo acumulado en nuestros balances generales. Consideramos que la deuda neta proporciona información útil a los inversionistas, ya que refleja nuestra deuda real, así como nuestro efectivo y equivalentes de efectivo disponibles, que pueden ser utilizados para reducir dicha deuda. La deuda neta tiene determinadas limitaciones importantes en tanto presupone el uso de nuestro efectivo y equivalentes de efectivo para pagar la deuda que está realmente en circulación y no para financiar actividades de operación o para inversión.

***Conciliación de la deuda total a la deuda neta sin incluir intereses derivada de nuestra información financiera preparada conforme a las NIIF***

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
<b>(En miles de pesos)</b>			
Porción circulante de la deuda	1,628,881	4,031,926	5,811,602
Deuda a largo plazo y arrendamientos por pagar a largo plazo	436,750	2,427,734	607,723
Deuda total	2,065,631	6,459,660	6,419,325
Efectivo y equivalentes de efectivo	39,954	16,720	6,857
<b>Deuda Neta</b>	<b>2,025,677</b>	<b>6,442,940</b>	<b>6,412,468</b>

**Comportamiento de la Acción de Homex**

	Alto	Bajo
	(Ps. por acción)	
2017		
Al cierre de		
1 <sup>er</sup> Trimestre	1.34	0.5
2 <sup>do</sup> Trimestre	2.15	0.84
3 <sup>er</sup> Trimestre	1.39	0.75
Noviembre	0.83	0.74
Diciembre	0.75	0.57
Enero	0.55	0.61
Febrero	0.56	0.4
Marzo	0.46	0.36

Fuente: Homex con datos de Yahoo Finance.

## Factores de riesgo:

**Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades**

***La situación de liquidez, la salida del proceso de Concurso Mercantil, implementación exitosa del Plan de Capitalización 2017 y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la Compañía para continuar sus operaciones***

El 30 de abril de 2014, la Compañía presentó ante los juzgados de distrito con sede en la ciudad de Culiacán una solicitud de Concurso Mercantil con una propuesta de plan de re-estructura previo (Concurso Mercantil pre-pactado) el cual fue admitido el 6 de junio de 2014. El 3 de julio de 2015 el Juez Primero de Distrito en Culiacán, responsable del Concurso Mercantil de Homex, emitió la sentencia aprobando y declarando efectivos los

Convenios Concursales suscritos por la Compañía y sus subsidiarias correspondientes, los cuales fueron apoyados por la mayoría de sus acreedores reconocidos. Como resultado de esta resolución, se declaró por terminado el procedimiento de Concurso Mercantil.

La efectividad de los convenios concursales está sujeta a ciertas condiciones y requerimientos que pueden no cumplirse, por lo tanto, la Compañía puede no tener la capacidad para continuar ejecutando el convenio concursal pactado en 2015. Si los convenios concursales o cualquier otro plan no se lleva a cabo, existe el riesgo de no tener la capacidad de reestructurar en su totalidad la deuda de la Compañía y otros instrumentos financieros.

Durante 2017, la Compañía continuó enfrentando problemas de liquidez debido a un nivel de operaciones bajo y ciertas dificultades operativas que continuaron limitando la velocidad de reactivación de la Compañía y por ende el lograr mantener un ritmo constante de construcción y ventas. El 29 de septiembre de 2017, la Asamblea de Accionistas de la Compañía aprobó la implementación de un Plan de Capitalización, mismo que previamente fue autorizado por su Consejo de Administración. La Asamblea aprobó aumentar su capital social a efecto de que la Compañía (i) reciba una inyección de nuevo capital por \$819 millones de pesos, y (ii) reestructure aproximadamente \$3,600 millones de pesos de pasivos, mismos que fueron capitalizados en acciones representativas de su capital social.

Nuestra habilidad para continuar con la re-estructura, re-activación de operaciones e implementación del Plan de Capitalización, también depende de factores adicionales tales como:

- La solidez total y estabilidad de las condiciones generales de la industria de la construcción
- Confianza del consumidor para nuestra viabilidad en el futuro, y nuestra habilidad para poder continuar, mantener y expandir nuestra base de clientes
- La disponibilidad de financiamiento adecuado en términos aceptables de parte de nuestros acreedores y proveedores y el poder mantener una relación de negocio con nosotros
- El otorgamiento y renovación de licencias y permisos de autoridades municipales y estatales; y,
- Nuevas regulaciones o políticas establecidas por el gobierno Mexicano

***Aún después de una re-estructura exitosa, e implementación total del Plan de Capitalización, nuestro nivel de endeudamiento y otras obligaciones pueden seguir siendo altos lo cual puede afectar de manera negativa nuestros márgenes operativos***

La Compañía tiene hoy un nivel alto de pasivos, principalmente por pasivos relacionados a pago de obligaciones fiscales, así como deuda garantizada que aún no ha sido capitalizada de acuerdo a los Convenios Concursales y/o Plan de Capitalización de la Compañía. Así mismo, la Compañía aún tiene un nivel bajo de operaciones como resultado de una reactivación de operaciones más lenta de lo previsto. El nivel de pasivos actual de Homex implica un alto riesgo, y su re-estructura financiera y operativa sigue en curso, por lo tanto la Compañía puede seguir teniendo un nivel alto de pasivos para algunos periodos, por lo tanto, con un margen de operación limitado que dependerán del desempeño operativo positivo de la Compañía, de la implementación total del Plan de Capitalización así como a la ejecución de los convenios concursales aprobados y ciertas negociaciones en curso para reducir pasivos fiscales. Así mismo, la Compañía puede no tener la capacidad para dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y/o financieras previstas en los contratos celebrados con nuestros acreedores.

***Estamos restringidos de participar en el mercado de valores de los E.E.U.U. por los próximos 5 años.***

El 25 de abril de 2016, la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos (Securities and Exchange Commission o SEC) emitió una notificación a la Compañía la cual indicó la intención de llevar a cabo una acción en contra de la Compañía por presuntas violaciones a disposiciones anti – fraude relacionadas con varios reportes, controles internos y registros contables en base a lo establecido en la Ley de Valores (Securities Act de 1933), relacionado con el registro contable y reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles.

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 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 por los próximos 5 años.

***La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, 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 nuestras ventas e ingresos.***

En México, el financiamiento hipotecario para el segmento de interés social, proviene principalmente de entidades del sector público, tales como:

- el INFONAVIT, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector privado y de la bursatilización de créditos hipotecarios en los mercados de capital;
- el FOVISSSTE, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector público, y
- las instituciones hipotecarias del sector público, tales como la SHF, que se financian tanto a través de fondos propios como de fondos aportados por el Banco Mundial y un fideicomiso administrado por el Banco de México.

Ver “Información de mercado”, Punto 2 “La Emisora” pag. 35.

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios que provienen de estas fuentes son limitados y pueden variar de un año a otro.

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios. Dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se pueden ver afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por la política de vivienda del gobierno federal[1]. El INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social en los últimos años. Las políticas futuras del gobierno en materia de

financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían dar como resultado una disminución en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del gobierno mexicano en materia de vivienda no se modifiquen.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como cambios significativos en la política nacional de vivienda o reglas de operación para los programas de vivienda puede causar disrupciones significativas en la operación de los desarrolladores de vivienda y de la Compañía, resultando en un daño financiero severo. Ver "Información de Mercado" Punto 2 "La Emisora" pag. 35.

***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 nuestras ventas e ingresos.***

Una de nuestras estrategias consiste en mantener una exposición de nuestras operaciones en el segmento de vivienda media, conservando al mismo tiempo nuestros márgenes y sin afectar de manera adversa nuestra situación financiera. Nuestra expansión y exposición en estos mercados depende de entidades financieras del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes, que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado ha estado limitada debido a la volatilidad de la economía mexicana, el nivel de liquidez y la estabilidad del sistema bancario mexicano, con la consiguiente adopción de criterios estrictos y regulaciones bancarias para el otorgamiento de créditos. Las condiciones económicas generales desfavorables, en países económicamente relacionados directa y/o indirectamente con México así como una debilidad económica interna prolongada, pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana y en la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras pueden ajustar sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios así como enfrentar restricciones de liquidez debido a una mayor morosidad en el pago de los créditos. No podemos prever cambios en las condiciones económicas globales e internas, lo cual daría como resultado una disminución en la disponibilidad de financiamiento hipotecario y por ende afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

***Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.***

La industria de la vivienda en México en el segmento de interés social usualmente experimenta una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades suelen ser lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre, sin embargo no existe una certidumbre respecto a los plazos de pago por dichas entidades a lo largo del año. Pretendemos construir y entregar nuestras viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, debido a que no comenzamos a construir viviendas hasta en tanto que podemos comprobar que nuestros clientes son sujetos de crédito por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE y/o alguna institución financiera privada. Por lo tanto, pudiera existir una tendencia donde la Compañía pudiera reconocer niveles de ingresos más altos en el tercer y cuarto trimestres, y por ende, nuestros niveles de endeudamiento tenderían a ser más altos en el primer y segundo trimestres. Prevedemos que nuestros resultados de operación trimestrales y los niveles de endeudamiento futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

***La dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podrían incrementar nuestro costo de ventas y reducir nuestras utilidades.***

Nuestro nivel de operaciones de largo plazo depende en gran medida de nuestra capacidad para seguir identificando y adquiriendo terrenos idóneos y hacerlo a un costo razonable. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades. De acuerdo a la estrategia actual de la Compañía, se pretende minimizar las inversiones debido al inventario de reserva territorial actual con el que cuenta la Compañía, así como la situación de liquidez. Sin embargo, la Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

La CONAVI ha creado una base de datos de terrenos a nivel nacional para mantener el registro de aquellos terrenos en propiedad de las empresas desarrolladoras de vivienda a través del RUV[2]. La base de datos de terrenos estará organizada y clasificada de acuerdo a criterios tales como transportación y disponibilidad de agua, topografía, áreas protegidas, uso de suelo y otros factores de riesgo. Este método de registro y clasificación de tierras a cargo de la CONAVI en el futuro podría dar como resultado un descuento en los precios de los terrenos en algunas regiones y un alza en los precios de los terrenos en otras regiones más favorecidas. Por lo tanto, no podemos asegurar que en futuro tendremos la habilidad de cumplir con los requerimientos de la Política Nacional de Vivienda. Adicionalmente no podemos garantizar que las regiones urbanas estipuladas por la Política Nacional de Vivienda no sean modificadas de tal manera que nos veamos forzados a comprar tierra a precios no competitivos.

***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.***

Entre las materias primas básicas que se utilizan en la construcción de nuestras viviendas destacan: concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y artículos de plomería y electricidad. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivado de escasez, pago de aranceles, restricciones o fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en nuestro costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas hasta el punto de que fuéramos incapaces de aumentar nuestros precios de venta. Es posible que los precios de las materias primas aumenten en el futuro.

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

La administración y las operaciones dependen de la participación de ejecutivos clave. La Compañía no ha celebrado contratos de trabajo o convenios de no competencia, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave para sus ejecutivos. En virtud de que ejecutivos clave conocen perfectamente la industria y las operaciones de la Compañía, y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de sus esfuerzos y/o la capacidad de la Compañía de encontrar reemplazos para suplir a dichas personas claves. Por lo tanto, el que

alguna de estas personas clave deje de prestar sus servicios por cualquier causa y la Compañía no encuentre un reemplazo competitivo, podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

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

La capacidad para continuar con la reactivación de nuestras operaciones depende de nuestra habilidad para atraer y retener trabajadores calificados, tanto administrativos como trabajadores de la construcción tales como obreros e ingenieros. Nuestra capacidad para retener y encontrar al personal calificado para cubrir nuestros requerimientos laborales, está generalmente sujeto a factores externos, incluyendo la disponibilidad de un suficiente número de personas calificadas en la población económicamente activa dentro de los mercados en los que operamos, niveles de desempleo, niveles salariales vigentes, cambios demográficos, costos de salud y otros costos de seguros relacionados, así como la implementación de nuevas y/o reformadas leyes laborales y regulaciones aplicables. Si somos incapaces de identificar, atraer y retener a personal capacitado, si nuestros costos laborales y relacionados se incrementan significativamente o si nuevas y/o reformadas leyes y regulaciones laborales y de seguridad laboral son adoptadas o implementadas, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

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

La industria desarrolladora de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están algunas empresas públicas y privadas, tales como: Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Corporación GEO S.A.B, Urbi Desarrollos Urbanos S.A. de C.V, entre otras. Nuestra capacidad para incrementar nuestra participación de mercado depende de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, calidad y competitividad de la oferta de vivienda, la correspondiente a la obtención de financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir terrenos disponibles. Creemos que el panorama competitivo para la industria será regido por (1) la capacidad de las compañías para tener una oferta de vivienda competitiva y atractiva acorde con la expectativa y características de la demanda potencial y disponibilidad de financiamiento para los clientes (2) la habilidad de las compañías para adaptarse a cambios y/o nuevas políticas de vivienda y reglas de subsidio las cuales promueven un crecimiento urbano ordenado (3) disponibilidad de financiamiento de la banca comercial para renovar o contratar nuevas líneas de crédito o créditos puente y/ acceso a capital, (4) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito; (5) condiciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes, (6) cumplimiento con regulaciones de sustentabilidad y regulaciones para el aumento de la densidad de los proyectos para la construcción de prototipos verticales, entre otras. Podríamos experimentar presión para reducir nuestros precios en determinadas regiones si algunos de nuestros competidores se ven forzados a vender su inventario a precios más bajos debido a las circunstancias negativas que obliguen a su salida del mercado y/o por alguna estrategia comercial. Además, las condiciones de la competencia podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien podrían dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

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

Actualmente, mantenemos operaciones solamente en México y no anticipamos una expansión internacional en el futuro cercano.

La demanda de vivienda en México es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado en el cual operamos. La demanda de nuestros productos, y por consiguiente, nuestros resultados de operación pueden ser afectados de manera negativa por un desempeño económico débil en México y en el futuro pudiera seguir teniendo un impacto negativo si las condiciones económicas en el país no son positivas. Los efectos adversos en la economía de México pueden también afectarnos por un tipo de cambio no favorable, así como riesgos en la tasa de interés lo cual afecte nuestras operaciones y nuestra habilidad para (i) levantar capital, (ii) tener acceso a financiamiento a un costo competitivo, o (iii) para realizar los pagos pertinentes de nuestros pasivos. Dichos efectos económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad continuar con nuestras operaciones y poder crecer y fortalecer nuestro negocio.

***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.***

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, además de las políticas públicas de vivienda cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. Dichas autoridades supervisan la adquisición de terrenos, las actividades de desarrollo y construcción, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, los pagos de derechos e impuestos de adquisición y desarrollo, los pagos de derechos para la contratación de servicios públicos y los gastos de escrituración de nuevas viviendas, son mucho más altos que en otros países y varían significativamente de una región a otra del país. Estamos obligados a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder llevar a cabo nuestras operaciones. Los cambios en las circunstancias locales o en las leyes o reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien la modificación de nuestros procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Estos factores podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

***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.***

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos ambientales de carácter federal, estatal y municipal. Los cambios a las leyes y reglamentos vigentes, o una interpretación y aplicación más estricta de los mismos, podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Hemos incurrido, y esperamos incurrir, en costos operativos e inversiones de capital para satisfacer nuestro cumplimiento con obligaciones y descartar riesgos de incumplimiento de leyes ambientales, regulaciones y estándares, los cuales se han convertido y se espera continúen siendo más estrictos. Cambios en leyes o regulaciones, así como cambios en los criterios para la implementación o ejecución de tales ordenamientos, pueden tener un efecto negativo material en nuestro negocio, resultados de operación y condiciones financieras.

De acuerdo con las reformas y adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente[3], entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas y ante tribunal federal con respecto a acciones civiles en asuntos ambientales. Así mismo, se realizaron adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio

Ambiente en enero de 2015. La Compañía espera no tener implicaciones de importancia por la realización de dichos cambios en la ley, sin embargo no podemos asegurar que cambios futuros puedan tener un impacto significativo en nuestras operaciones.

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

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar 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.**

Somos una sociedad controladora sin operaciones o activos significativos, salvo por las acciones representativas del capital social de las subsidiarias en las que Homex participa como accionista mayoritario. Dependemos de que nuestras subsidiarias nos distribuyan recursos suficientes para cubrir prácticamente todo el flujo interno de efectivo, incluyendo el necesario para pagar dividendos y atender nuestras obligaciones de deuda. En virtud de lo anterior, nuestro flujo de efectivo se vería afectado si no recibiéramos dividendos y otros ingresos de parte de nuestras subsidiarias. La capacidad de nuestras subsidiarias para pagarnos dividendos y hacernos otras transferencias está limitada por requerimientos establecidos por la legislación mexicana. Dicha capacidad también podría estar limitada por los contratos de crédito celebrados por nuestras subsidiarias. Así mismo, la mayoría de las subsidiarias de la Compañía han generado pérdidas acumuladas en cantidades muy importantes, por lo que la posibilidad de obtener dividendos de parte de las mismas es improbable.

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

De acuerdo con varios científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales y otros líderes de opinión, el cambio climático global se ha sumado y continuará sumándose a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de los desastres naturales en determinadas partes del mundo (lo que incluye, aunque no se limita a huracanes, tornados, heladas, tormentas e incendios). En respuesta a estas consideraciones se han introducido varias medidas legales y reglamentarias, así como iniciativas sociales, como parte de los esfuerzos para reducir los gases de efecto invernadero y otras emisiones de bióxido de carbono, que han contribuido definitivamente al cambio climático global. No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, de darse el caso, tendrían en nuestros resultados de operación o en nuestra situación financiera. Adicionalmente, no podemos predecir cómo las respuestas legales, reglamentarias y sociales a las preocupaciones acerca del cambio climático global impactarían nuestro negocio.

**Factores de riesgo relacionados con México**

**La existencia de condiciones desfavorables en el país podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.**

Somos una sociedad mexicana cuyos activos se ubican en México y cuyos ingresos provienen de operaciones realizadas en este país. Por lo tanto, nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa por las condiciones generales de la economía nacional como por ejemplo incremento en las tasas de interés, incremento en los costos de servicios básicos, incremento en los niveles de desempleo, decremento real en los ingresos de los prospectos para adquirir una vivienda, restricción al crédito hipotecario, fluctuación en el tipo de cambio, incremento en las tasas de impuestos, imposición de nuevos gravámenes y/o impuestos, otros cambios impositivos en las leyes, otros cambios regulatorios, desaceleraciones económicas y otros factores económicos y/o políticos podrían adversamente afectar la demanda de vivienda en México.

Así mismo, la incapacidad de la economía mexicana para adaptarse a los desequilibrios económicos globales, cambios en la relación económica bilateral entre México y Estados Unidos derivado de la llegada del republicano Donald Trump como presidente electo de Estados Unidos, podrían afectar nuestras operaciones al punto que no podamos reducir nuestros costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Estos factores podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos y operación en general.

**Las fluctuaciones en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y en nuestros resultados de operación.**

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social y vivienda media son proporcionados en su mayoría por entidades de gobierno dedicadas a la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones aunque otorgan créditos hipotecarios en pesos, continúan proporcionando créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento del salario mínimo. En el caso de los trabajadores de bajos ingresos, las tasas de interés de los créditos hipotecarios están subsidiadas. Sin embargo, la disponibilidad de créditos hipotecarios para los mercados de vivienda media y residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones de los proveedores privados de crédito hipotecario. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, en México disminuye la disponibilidad de créditos hipotecarios para esos mercados de vivienda, ya que los créditos hipotecarios se encarecen, al tiempo que cae la demanda de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiples, las sofoles y las sofomes.

Como resultado de una continua inestabilidad financiera global, las tasas de interés para los créditos hipotecarios proporcionados por estas instituciones podrían incrementarse significativamente, provocando una disminución en la demanda de nuestros productos para esos segmentos. Además, las fluctuaciones en las tasas de interés afectan nuestro gasto por intereses relacionado a nuestra deuda. En el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas o se nos podría exigir el refinanciamiento de nuestra deuda a tasas variables. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

**Las fluctuaciones del peso frente al dólar podrían dar como resultado un aumento en nuestro costo de financiamiento**

En virtud de que prácticamente todos nuestros ingresos están y seguirán estando denominados en pesos, si en el futuro el valor del peso frente al dólar disminuyera en mayor medida, si la compañía tomará financiamiento en dólares, el costo de ese financiamiento tendría un riesgo. Aun cuando desde 1982 el gobierno mexicano no ha establecido restricción alguna al derecho o la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir pesos a dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podría volver a implementar controles de cambio restrictivos.

**Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.**



El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de nuestras operaciones dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios respaldados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales y políticas públicas con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, así como en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente nuestras operaciones. El presidente de México, durante su mandato, iniciado en el año 2012, ha implementado cambios en las leyes y regulaciones cubriendo varios sectores y ha implementado cambios significativos en las políticas públicas. El congreso ha aprobado algunas de estas propuestas, incluyendo reformas estructurales relacionadas a energía, educación, elecciones políticas, laborales, telecomunicaciones, servicios financieros e impuestos. No tenemos certidumbre acerca del impacto de estas y/o futuras reformas en la economía de México y en nuestro negocio. Cualquier cambio pudiera tener un efecto negativo en nuestro negocio.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en el mercado financiero mexicano. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones. En julio de 2018 México tendrá elecciones federales donde se renovarán los siguientes cargos de elección popular: Presidente de la República, 128 senadores, 500 diputados federales. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos futuros en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un impacto desfavorable en nuestra situación financiera o en nuestros resultados de operación.

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de cumplimiento. Más aún, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido, previo a la implementación de dichas reformas. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

***Los acontecimientos en otros países podrían dar como resultado una disminución en el precio de nuestros valores.***

El precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado en distintas medidas por las condiciones económicas y de mercado en otros países emergentes. Aun cuando las condiciones económicas de dichos países pueden ser muy distintas de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países tanto políticos como económicos pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y Estados Unidos se ha intensificado en las últimas décadas a raíz del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que ha aumentado la actividad económica entre ambos países. El triunfo de Donald Trump como presidente de los Estados Unidos en enero de 2017, ha generado incertidumbre respecto a las condiciones económicas generales en México y el rumbo que tomará el TLCAN. Nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Así mismo, acontecimientos económicos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

***México puede experimentar periodos de creciente actividad delictiva, la cual podría afectar nuestras operaciones.***

México está expuesto a experimentar periodos de creciente actividad delictiva, atribuible principalmente a las actividades de los cárteles del narcotráfico y el crimen organizado. Como respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas de seguridad; sin embargo, a pesar de los esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico siguen presentándose en México. Estas actividades, así como su posible escalamiento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el contexto de negocio en el que operamos y, por lo tanto, en nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación.

***Las reformas fiscales pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación***

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de cualquier modificación a las disposiciones fiscales en el país tales como: i) mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de cumplimiento, ii) limitación y/o cambios a deducciones fiscales, iii) modificaciones a regímenes fiscales aplicables a personas físicas y morales, iv) cambios en avisos fiscales y uso de sistemas de información para el cumplimiento de obligaciones fiscales, entre otras que la Compañía no puede prever. Así mismo, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

***Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones***

***No podemos asegurar que nuestras acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas***

Durante 2017 la Compañía emitió 4,305,174,619 acciones como resultado de la implementación del Plan de Capitalización, las cuales serán entregadas a distintos acreedores e inversionistas de la Compañía conforme lo aprobado en la Asamblea General de Accionistas del 29 de septiembre de 2017.

Así mismo, la Compañía, durante 2015 y 2016 emitió obligaciones convertibles en acciones, y, de acuerdo a su Plan de Re-estructura emitido tras la salida del Concurso Mercantil se contempla el otorgamiento de Opciones de Acciones para los Acreedores comunes y un Plan de Incentivos en Acciones para los empleados, que podría incrementar el número de acciones de la Compañía.

Sin embargo, no podemos asegurar que las nuevas acciones emitidas, derivadas de la implementación del Plan de Capitalización, así como las resultantes por la conversión de las obligaciones convertibles, tengan un mercado líquido para ser intercambiadas. Al mismo tiempo, no podemos asegurar que los tenedores de nuestras acciones comunes puedan vender en un tiempo determinado. El precio de nuestras acciones comunes depende de varios factores, incluyendo:

- Nuestro desempeño operativo y condición financiera
- El nivel, dirección y volatilidad del mercado de capitales en general
- La liquidez de las nuevas acciones y el interés del mercado en proveer de liquidez para el ejercicio de las nuevas acciones

- El mercado para instrumentos similares; y,
- Calificación crediticia por parte de las agencias calificadoras
- Condiciones económicas y políticas generales

**La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones.**

En el futuro podríamos emitir acciones adicionales para financiar nuestro crecimiento y para fines corporativos, incluyendo cualquier colocación o percepción en cuanto a una posible colocación de acciones adicionales podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones, y pudiera tener un efecto de dilución para los accionistas.

[1] Fuente: [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx)

[2] Fuente: [www.ruv.org.mx](http://www.ruv.org.mx)

[3] Fuente: [www.dof.gob.mx](http://www.dof.gob.mx)

---

## Otros Valores:

---

No aplica para la Compañía. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York ("NYSE") anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. ("NYSE Regulation") determinó comenzar el procedimiento de desliste de los ADRs (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V.— símbolo de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata. Así mismo, el día 9 de diciembre de 2016, el programa de ADRs de la Compañía, donde Citibank actuaba como banco depositario, fue efectivamente terminado. Por lo tanto, a la fecha, la Compañía solo tiene acciones comunes listadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

No se han dado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

No aplica para la Compañía.

---

## Documentos de carácter público:

---

La información pública que la emisora ha presentado a la BMV puede ser consultada en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., o en la página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Así mismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha información y del presente Reporte Anual, solicitándolo por escrito a la atención de:

Vania Fueyo Zarain Director de Relación con Inversionistas

Alfonso Zaragoza Maytorena No. 1780 Piso 8,

Desarrollo Urbano Tres Rios, Edificio Tres Afluencias, 80020 Culiacán, Sinaloa, México

Teléfono: 011 52 667 758 5800 ext. 5282

correo electrónico: [vfueyo@homex.com.mx](mailto:vfueyo@homex.com.mx)

Página de Internet de Relación con Inversionistas de la emisora es: <http://www.homex.com.mx/ri/index.php>



## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. tiene sus orígenes en 1989 y estableció su estructura corporativa actual en 1998. La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en Culiacán, Sinaloa, México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles el 30 de marzo de 1998, con duración indefinida. Nuestra razón social es Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. Nuestras principales oficinas corporativas están ubicadas en Alfonso Zaragoza Maytorena No. 1780 Piso 8, Desarrollo Urbano Tres Rios, Edificio Tres Afluencias, 80020, Culiacán, Sinaloa, México. Nuestro número telefónico es +52 (667) 758-5800. Nuestro domicilio fiscal es: Alfonso Zaragoza Maytorena No. 1780 Piso 8, Desarrollo Urbano Tres Rios, Edificio Tres Afluencias, 80020, Culiacán, Sinaloa, México

El 29 de junio de 2004 aumentamos nuestro capital a través de una oferta pública inicial y el doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y el mercado de valores de Nueva York (NYSE) bajo los símbolos Homex y HXM, respectivamente. El día 9 de diciembre de 2016, el programa de ADRs de la Compañía, fue efectivamente terminado. Por lo tanto, a la fecha, la Compañía solo tiene acciones comunes listadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

Tras la salida del Concurso Mercantil, el 23 de octubre de 2015 se inició la re-estructura y reactivación operacional de la Compañía. Como resultado de dicha re-estructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, mismas que a la fecha de este reporte anual han sido totalmente convertidas.

Durante 2016 y 2017 la Compañía, enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil. Así mismo, la reactivación de los proyectos de la Compañía fue más lenta de lo esperado ya que por la inactividad de dichos proyectos durante el Concurso Mercantil se tuvieron que actualizar diferentes permisos locales, re-alinear los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales correspondientes y presentar programas de trabajo con autoridades Municipales y Estatales con la finalidad de dar inicio a las operaciones.

Así mismo, el haber sido la primer Compañía en salir de un procedimiento de Concurso Mercantil bajo el marco de la nueva ley significó un reto, ya que varios criterios quedaron a interpretación de autoridades fiscales, de seguridad social, instituciones financieras y regulatorias lo cual retrasó el acceso a financiamiento para la reactivación de los proyectos así como la resolución definitiva de temas fiscales. Aunado a esto, la Compañía dedico tiempo y recursos económicos para resolver la investigación de la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC por sus siglas en inglés), lo cual también repercutió en la velocidad de re-activación de los proyectos. En marzo de 2017 la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América formalmente autorizó el acuerdo alcanzado, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), entre la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities and Exchange Commission o SEC, por sus siglas en inglés) y la Compañía en relación a dicha investigación.

Durante 2017, la Compañía se enfocó en la creación de un nuevo capítulo para la Compañía, la creación de un Nuevo Homex; enfocados en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a los diferentes grupos de interés, al mismo tiempo que la Compañía puede contribuir con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo. El 4 de abril de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía, nombró a José Alberto Baños López como nuevo Director General de Homex. Así mismo, José Alberto Baños, realizó cambios importantes a la estructura del equipo directivo realizando los siguientes nombramientos: José Ernesto Victoria Romano como Director de Finanzas, Rene Guerrero Chiquete Director de Estrategia Corporativa, Selene Verdugo Rocha, Director de Construcción y Adan Castro Ochoa, Director de Ventas y Mercadotecnia, entre otros.

---

### Descripción del negocio:

---

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México.

---

### Actividad Principal:

---

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México

**Mercadotecnia**

Nuestra estrategia de mercadotecnia se diseña de manera individual de acuerdo a las necesidades de cada uno de los proyectos de la Compañía. Dependiendo de ello, realizamos campañas publicitarias y promocionales a través de medios de comunicación impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado meta, así como mediante estaciones locales de radio. Además, complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo stands en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover visitas a nuestros proyectos. En algunas localidades trabajamos en colaboración con otras empresas y otros grupos locales para proporcionar información sobre nuestros proyectos a sus empleados o miembros. También nos apoyamos en la organización de eventos públicos en los que se explican los beneficios de adquirir una vivienda de Homex y en los que establecemos contacto con algunos clientes potenciales. Un gran porcentaje de nuestras ventas depende de las referencias favorables de los clientes satisfechos.

Así mismo, realizamos publicaciones a través de redes sociales tales como Facebook, Twitter, Instagram compartiendo por ejemplo información de nuestros desarrollos, promociones y videos donde clientes de Homex comparten su experiencia de compra en nuestros proyectos habitacionales.

**Ventas**

En términos generales, realizamos nuestras ventas tanto en las oficinas de ventas como en las viviendas muestra. Con base en la información recabada a través de nuestros esfuerzos de mercadotecnia y prospectación, abrimos oficinas de ventas en las áreas donde identificamos demanda. De manera similar, una vez que planeamos un desarrollo en regiones que no están suficientemente atendidas, construimos y amueblamos viviendas muestra para exhibirlas ante los posibles compradores. Contamos con oficinas de ventas en la mayoría de nuestros proyectos activos, donde representantes de ventas debidamente capacitados están a disposición de los clientes para proporcionarles información relativa a nuestros productos, incluyendo planes de financiamiento y características técnicas del desarrollo, así como información relativa a nuestros competidores y sus productos. Proporcionamos la misma información mediante los representantes de ventas que están a disposición de los clientes en las viviendas muestra. Compensamos a nuestros agentes de ventas a través de un método basado exclusivamente en comisiones de acuerdo con el número de viviendas cobradas y entregadas.

A través de nuestro departamento de ventas asesoramos a nuestros clientes desde el momento en que establecen contacto con nosotros y durante los procesos de obtención del financiamiento y de escrituración de su nueva vivienda. Los asesores de ventas brindan orientación a los clientes con respecto a las opciones de financiamiento, la documentación que se debe recabar y la tramitación del crédito. Una vez que las viviendas se venden, cobran y entregan, nuestro personal especializado sigue a disposición de los clientes para resolver sus dudas técnicas o problemas durante el periodo de garantía, según aplique, a partir de la fecha de entrega.

**Diseño Arquitectónico**

Desarrollamos a nivel interno la mayoría de los diseños de construcción que utilizamos. Nuestros arquitectos e ingenieros están capacitados para diseñar estructuras que maximicen la eficiencia y minimicen los costos de producción. Nuestros diseños modulares estandarizados, que se centran en la calidad y el tamaño de la construcción, nos permiten construir viviendas de manera rápida y eficiente.

En la planeación de los desarrollos potenciales utilizamos sistemas de diseño asistido por computadora, que se conjugan con la información derivada de los estudios de mercado y/o retroalimentación de nuestros clientes. Consideramos que nuestros sistemas integrales de diseño y planeación, orientados a reducir costos, mantener precios competitivos e incrementar las ventas, constituyen una importante ventaja competitiva en el mercado de la vivienda de interés social. Con objeto de resaltar aún más el carácter residencial de nuestras comunidades, a menudo diseñamos nuestros desarrollos en forma de privadas, instalamos infraestructura para servicios de vigilancia y diseñamos las calles de modo que se fomente la seguridad.

**Construcción**

Administramos directamente la construcción de cada desarrollo, coordinamos las actividades de nuestros trabajadores y proveedores, supervisamos el control de calidad y los costos, y nos cercioramos del cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. Hemos desarrollado técnicas de construcciones eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en la mayoría de los proyectos. La compensación a los trabajadores de la construcción típicamente está en función del número de tareas realizadas. En algunos de nuestros proyectos, subcontratamos la obra preliminar y la instalación de la infraestructura del desarrollo, incluyendo caminos, drenaje y servicios públicos. Actualmente también subcontratamos las tareas de acabados y accesorios en algunos proyectos.

Nuestros diseños principalmente se basan en formas modulares con parámetros definidos para cada una de las etapas de construcción, las cuales son controladas muy de cerca por nuestros sistemas centrales de tecnologías de la información. Los métodos empleados dan como resultado bajos costos de construcción y productos de alta calidad. Utilizamos materiales muy similares para la construcción de nuestras viviendas medias, integrando componentes de mayor calidad en ciertos acabados y accesorios.

**Reserva territorial**

De acuerdo al Plan de Negocios actual de la Compañía, se pretende minimizar las inversiones de terrenos debido al inventario de reserva territorial actual con el que cuenta la Compañía, así como la situación de liquidez. En el futuro, en caso de que la Compañía identifique la necesidad de adquirir terrenos para la ejecución de su Plan de Negocios, la Compañía llevará a cabo estudios de mercado para identificar la demanda regional de vivienda. Así mismo, para que los terrenos se consideren adecuados deben estar ubicados cerca de áreas con suficiente demanda, por lo general en áreas donde puedan construirse al menos 500 viviendas, y presentar características topográficas que faciliten el desarrollo de vivienda. También se considerará la factibilidad de obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, y agregar mejoras e infraestructura, incluyendo drenaje, caminos y electricidad, en términos acordes con un precio de compra que le permita a la Compañía obtener el mayor margen posible dentro de los límites del financiamiento hipotecario disponible. A su vez, se realizarán evaluaciones de ingeniería y ambientales y, en caso de ser necesario, estudios de urbanización y composición de la tierra, a fin de determinar si éstos son adecuados para construcción.

En el futuro la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan los lineamientos determinados por la Política Pública de Vivienda vigente y condiciones de mercado. Además de que sean rentables de acuerdo al Plan de Negocios establecido y vigente.

**Materiales y proveedores**

Nos enfocamos en mantener un estricto control de nuestros materiales de construcción, solicitamos los materiales que se utilizarán en las próximas tareas a realizarse de acuerdo al plan de producción de cada proyecto. En términos generales, reducimos costos negociando a nivel corporativo los

contratos de suministro de los materiales básicos utilizados en la construcción de nuestras viviendas, incluyendo concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, accesorios de plomería. Procuramos establecer excelentes relaciones de trabajo con nuestros proveedores.

Entre nuestros principales proveedores relacionados a la construcción de desarrollos habitacionales están: Tecno Iluminación OHA DE CV., Esalce y Asociados SA DE CV., Corrugados y Trefilados SA DE CV., Ferreteria Access SA DE CV., Grupo Simec del Norte S A DE C V., Home Depot México S DE R L DE C V, Ingeniería Aplicada y Sistemas Constructivos S.A. DE C.V., entre otros.

Prácticamente todos los materiales que utilizamos son fabricados en México y entregados en el lugar de la obra por los establecimientos locales de los proveedores en fecha próxima a su utilización para mantener bajos los niveles de inventarios. Nuestros principales materiales e insumos pueden obtenerse fácilmente de distintas fuentes, y no hemos padecido escasez o interrupción en el abasto.

#### Servicio a clientes y garantías

Homex cuenta con seguro para la cobertura de defectos, ocultos o visibles, durante la construcción, el cual también cubre el periodo de garantía que proporciona la Compañía a los compradores de viviendas. Tal como se menciona en la Nota 22 "Contingencias" de los Estados Financieros Consolidados, otorgamos una garantía de dos años a todos nuestros clientes. Esta garantía podría aplicarse a daños derivados de nuestras operaciones o a defectos en materiales suministrados por terceros (tales como instalaciones eléctricas, plomería, gas, impermeabilización, etc.) u otras circunstancias fuera de nuestro control.

En el caso de los defectos de fabricación no reconocemos garantías acumuladas en nuestros estados financieros consolidados, ya que obtenemos una fianza de nuestros contratistas para cubrir las reclamaciones relacionadas con la calidad de su trabajo. Retenemos un depósito en garantía, que reembolsamos a nuestros contratistas una vez que el periodo de la garantía por defectos de fabricación ha vencido. Por lo general, el periodo de garantía tiene una duración de un año a partir de que los contratistas concluyen su trabajo y ampara cualquier defecto visible u oculto. Consideramos que al 31 de diciembre de 2017 no hubo pérdidas no registradas con respecto a estas garantías.

#### Servicios a la comunidad

Intentamos desarrollar la lealtad de marca una vez concluida la construcción, fortaleciendo las relaciones comunitarias en los desarrollos que construimos. Como parte de los contratos celebrados con los posibles clientes y las autoridades gubernamentales, donamos terrenos y construimos obras de infraestructura, equipamientos comunitarios, tales como escuelas, guarderías, iglesias y áreas verdes, que por lo general representan entre 12% y 15% de la superficie total de nuestros desarrollos.

## Canales de distribución:

La industria desarrolladora de vivienda en México de acuerdo a la CONAVI[1] se divide en cuatro sectores, dependiendo del costo: vivienda económica menos de 118 VSMM, equivalente a aproximadamente \$311,451.65, vivienda popular de 118 VSMM a 200 VSMM, equivalente a aproximadamente \$311,451.65 y \$486,643.20, vivienda tradicional de 200 VSMM a 350 VSMM, equivalente a aproximadamente \$486,643.20 y \$851,625.60, y vivienda media residencial la cual incluye vivienda Media, Residencial y Residencial Plus, más de 350 VSMM equivalente a aproximadamente \$851,625.60.

Actualmente nos enfocamos en construir proyectos de vivienda de interés social y vivienda media para nuestros clientes.

El tamaño de los desarrollos de vivienda de interés social varía entre 200 y 6,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 100 viviendas cada una. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. Con un ritmo de construcción estable y constante, podemos entregar una vivienda de interés social terminada en un plazo aproximado de entre siete y diez semanas o una vivienda vertical terminada de tres a cuatro niveles en aproximadamente catorce a veinte semanas, respectivamente, a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Ver "Nota 16 – Información por Segmentos", de los Estados Financieros Consolidados.

El tamaño de los desarrollos de vivienda media varía entre 150 y 500 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 100 viviendas cada una. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, y dos baños. Con un ritmo de construcción estable y constante podemos entregar una vivienda media terminada en un plazo aproximado de entre doce y dieciséis semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Ver "Nota 16 – Información por Segmentos", de los Estados Financieros Consolidados.

Como resultado del proceso de reorganización de la Compañía iniciado en 2015, los proyectos de vivienda activos de Homex fueron y continúan siendo críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución. Durante 2017, la Compañía tuvo operaciones en 18 estados; creemos que nuestra diversidad geográfica seguirá siendo adecuada conforme la Compañía continúe la reactivación de más proyectos mitigando así la exposición al riesgo en una región en particular.

#### Total de viviendas vendidas

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por estado:

Estado	2017		2016	
	Interés Social	Vivienda Media	Interés Social	Vivienda Media
Baja California	8	7	43	15
Baja California Sur	11	10	95	75
Durango			19	-

Guanajuato	70	1	119	1
Hidalgo		15	12	91
Estado de Mexico		138	132	155
Guerrero	24	2	-	11
Jalisco		2	-	8
Michoacán	19	7	64	2
Morelos			0	1
Nuevo León	90	13	16	23
Nayarit	95	8	159	22
Puebla	63		41	-
Quintana Roo	62	29		
Sinaloa	51	26	186	61
Sonora	14		59	-
Tamaulipas	11			
Veracruz	20		66	8
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>258</b>	<b>1011</b>	<b>538</b>

Segmentación de unidades de acuerdo a la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109,000 pesos y \$541,000 pesos en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,000 pesos y \$1,364,000 pesos y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 pesos. Ver Nota 16 "Información por Segmentos" de los Estados financieros Consolidados.

[1] [http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv\\_Viv\\_Vig/Inv\\_x\\_TipViv.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv_Viv_Vig/Inv_x_TipViv.aspx)

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La compañía tiene debidamente registrada la marca Homex ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI). Actualmente no cuenta con patentes y/o licencias en virtud de que no son necesarias para su operación.

Desarrolladora Homex celebra y mantiene diversos contratos, dentro del curso ordinario de su negocio, tales como arrendamientos, suministros y compraventas de materias primas, maquinarias, y otros contratos necesarios para su operación, los cuales pueden ser de corto, mediano o largo plazo, dependiendo de las necesidades y estrategias de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 y durante los tres ejercicios anteriores la Compañía no tenía contratos celebrados diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

## Principales clientes:

Principalmente nuestros clientes son familias o personas que están comprando por primera vez una vivienda. Tener una primera vivienda es un gran paso para las parejas jóvenes. Sin embargo y aunque representa una oportunidad para invertir en su futuro, el proceso de adquirir una vivienda puede generar temores. Homex busca que dicho proceso sea lo más sencillo y comprensible posible.

Nuestro éxito depende en identificar y ofrecer un producto que el cliente desea, lo cual inicia aún antes de que adquiramos un terreno, es decir, cuando nuestros expertos revisan no sólo factores básicos, como la topografía, sino las necesidades de los clientes como el acceso a las principales vías y las rutas de transporte público.

Apoyamos a los compradores de vivienda aptos para la obtención de financiamiento hipotecario en todas las etapas, desde la presentación de la solicitud hasta la constitución de garantías para los créditos otorgados por las entidades del sector público, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofoles.

En el caso de la vivienda de interés social, el proceso para que un comprador obtenga el financiamiento comprende lo siguiente:

- revisamos la documentación entregada por el cliente para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la institución financiera que otorgará el crédito hipotecario;

- generamos un expediente electrónico del crédito para cada comprador de vivienda, el cual presentamos a la institución financiera correspondiente para su aprobación;
- a través de nuestra base de datos supervisamos y manejamos los expedientes de cada uno de nuestros clientes a lo largo de las distintas etapas de procesamiento y, una vez que el crédito ha sido aprobado, hacemos las gestiones necesarias para la firma de la documentación;
- el posible comprador de vivienda firma un contrato de promesa de compraventa y nos proporciona la documentación necesaria;
- el comprador paga el enganche establecido, en caso de que este aplique;
- una vez que la vivienda ha quedado concluida, el comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario, y
- entregamos la vivienda al comprador y tramitamos la inscripción de la escritura.

En el caso de la vivienda media, el proceso para la obtención de financiamiento para el comprador es igual al anterior, con la salvedad de que cobramos un enganche de entre 10% y 25% del precio total de venta a la firma del contrato de promesa de compraventa. El comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario cuando la vivienda está terminada.

Los procedimientos y requisitos para obtener el crédito hipotecario son determinados en todos los casos por el otorgante del mismo.

Esperamos no enfrentar, pérdidas importantes como resultado de incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los posibles compradores, en virtud de que, en estos casos, podríamos identificar a otros compradores. Sin embargo, no podemos garantizar que seremos capaces de encontrar compradores en el futuro. El precio de compra de las viviendas que vendemos está denominado en pesos y se encuentra sujeto a un ajuste a la alza por los efectos de la inflación. En los casos en que el precio de una vivienda está sujeto a ajustes e incrementos debidos a la inflación, el comprador paga la diferencia.

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

### **Aspectos generales**

Nuestras operaciones están sujetas a diversas disposiciones normativas en los ámbitos federal, estatal y municipal. Algunos de los ordenamientos y las autoridades más importantes que regulan nuestras operaciones como empresa desarrolladora de vivienda son:

La Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo, la planeación y el uso del suelo urbano, y delega en los gobiernos estatales y del Distrito Federal la facultad de promulgar leyes y reglamentos en materia de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados donde realizamos operaciones, la cual regula el desarrollo urbano estatal.

La Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades de los estados, los municipios y el sector privado en la industria de la vivienda. La Ley Federal de Vivienda vigente tiene por objeto fomentar y promover la construcción de vivienda de interés social.

Los Reglamentos de Construcción y los planes de desarrollo urbano promulgados por los estados, la Ciudad de México y los municipios, que controlan la construcción, determinan las licencias y permisos requeridos, y definen los requisitos locales en materia de uso de suelo.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que establece que el financiamiento proporcionado por el INFONAVIT se otorgue únicamente a compradores de vivienda de desarrolladores inscritos que participen en las licitaciones públicas convocadas por dicha institución.

La Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios primarios y secundarios al autorizar a la SHF el otorgamiento de créditos hipotecarios para la compra de vivienda, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, que regulan los términos y condiciones generales según los cuales pueden otorgarse dichos créditos.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca establecer la equidad y seguridad jurídicas en las relaciones entre consumidores y proveedores comerciales.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la cual contiene las disposiciones que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción con el objeto de propiciar el desarrollo sustentable.

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la cual contiene las disposiciones en referencia a la protección al ambiente en materia de prevención y gestión integral de residuos.

La Ley de Aguas Nacionales, la cual tiene como objeto regular la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, el cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país.

---

## Recursos humanos:



Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tenía aproximadamente 1,481 empleados comparado con 715 empleados al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2017, 47.19% eran considerados como empleados de confianza.

Año a año, el incremento de personal se atribuye a la reactivación de proyectos en donde se ha contratado personal obrero y administrativos de obra. A diciembre de 2017 la Compañía solo tenía empleados contratados en México. Al 31 de diciembre de 2017, Homex tenía 610 trabajadores de la construcción.

Contratamos trabajadores locales para la construcción de desarrollos específicos en cada una de las regiones donde operamos, quienes desempeñan sus funciones al lado del personal con gran experiencia en las labores de supervisión y con un alto grado de especialización. Contamos con un eficiente sistema de tecnologías de la información para controlar los costos de nómina. Nuestros sistemas registran, a través de un esquema de supervisión técnica, el número de tareas concluidas por cada empleado, según los parámetros del diseño de construcción modular. Se determinan los salarios conforme a las tareas y las viviendas concluidas. De igual manera, contamos con una eficiente administración de los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de nuestro personal mediante un control diario de asistencia.

Al 31 de diciembre de 2017, los trabajadores de la construcción trabajando en los proyectos habitacionales de Homex, estaban afiliados al Sindicato de Trabajadores de la Construcción, Excavación, Similares y Conexos de la República Mexicana. Los términos económicos de los contratos colectivos de trabajo se revisan anualmente; el resto de las cláusulas y condiciones se revisan cada dos años. No hemos tenido emplazamientos a huelga ni ningún retraso significativo relacionado con el personal de obra.

---

## Desempeño ambiental:

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y los respectivos reglamentos. La SEMARNAT y la PROFEPA son las dependencias federales responsables de que se cumplan las disposiciones legales en materia ambiental en el país a través de medidas como estudios de impacto ambiental necesarios para la obtención de permisos de uso de suelo, investigaciones y auditorías, así como de establecer lineamientos y procedimientos con respecto a la generación, manejo, desecho y tratamiento de residuos tanto peligrosos como no peligrosos.

Nuestro compromiso es llevar a cabo las operaciones de negocio de tal manera que tengan un mínimo impacto ambiental. Los procesos involucrados en nuestras operaciones incluyen procedimientos diseñados para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los respectivos reglamentos. De conformidad con dichas disposiciones legales, construimos nuestras viviendas con moldes de aluminio, en lugar de vigas de madera, y contamos con sistemas de tratamiento de aguas. Generalmente plantamos árboles en los terrenos de cada uno de nuestros desarrollos y realizamos labores de forestación en los terrenos que donamos a nuestras comunidades. Nuestros equipos internos llevan a cabo estudios ambientales para cada proyecto y preparan informes ambientales, con la finalidad de identificar riesgos y prestar ayuda en la etapa de planeación, para así minimizar los efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización de los terrenos rurales para su uso en nuestros desarrollos. Nuestros costos incluyen los relacionados con el cumplimiento de las disposiciones ambientales. A la fecha no ha sido significativo el costo relativo al cumplimiento y la supervisión de las disposiciones en materia ambiental.

---

## Información de mercado:

### Datos de la industria y del mercado

Los datos del mercado, así como otra información estadística incluida a lo largo de este reporte anual, se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones del gobierno, informes de empresas de investigación de mercados y publicaciones de otras fuentes independientes. Además, algunos datos se basan tanto en nuestros cálculos, que derivan de la revisión de encuestas internas, como en fuentes independientes.

La información contenida en esta sección proviene de fuentes públicas, incluyendo las publicaciones y materiales de la SEDESOL, el CONAPO, el INEGI, el INFONAVIT, la SHF, la CANADEVI, la CONAVI y SOFTEC[1]. Si bien consideramos que nuestras fuentes y estimaciones son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información o los datos provenientes de terceros y no podemos garantizar la precisión o integridad de dicha información proveniente de terceros, ni de la información y los datos que nosotros hemos obtenido.

### Aspectos generales

El mercado de la vivienda en México está determinado por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y el financiamiento disponible.

### Características demográficas

Las tendencias demográficas del país determinan el curso de la demanda de vivienda. Dichas tendencias incluyen:

- el crecimiento sostenido de una población relativamente joven;

- un alto índice de formación de nuevas familias;
- un alto índice de crecimiento de las zonas urbanas, y
- una disminución en el número de ocupantes por vivienda.

De acuerdo con el INEGI, la población del país ascendió en 2017 a aproximadamente 123.7[2] millones de habitantes y se estima que aumentará a 151 millones en 2050. La CONAPO[3] calcula que habrá aproximadamente 34.0 millones de familias en 2018, cerca de 34.7 millones a finales de 2019 y aproximadamente 35.3 millones al concluir 2020.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho periodo contribuyen a la demanda actual de vivienda. El principal grupo de clientes de nuestras viviendas es el segmento de la población que tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2010, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 17.5 millones de familias o 60% del total de hogares de México. Según cálculos del CONAPO, para 2020, este grupo de edad estará integrado por 19.0 millones de hogares, que representarán 54% del total de hogares. Se espera que la estabilidad en las dimensiones de este grupo contribuya a continuar con una demanda sostenida de vivienda en el país.

#### Oferta de vivienda

En 2017, las estadísticas de vivienda de la SHF[4] estimaban que aproximadamente 1,088,815 hogares demandarían algún crédito para vivienda; por lo que la demanda tendría un impacto en poco más de 4.2 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes:

- **Formación de nuevos hogares:** De los hogares que se formarían en 2017, menos del 50 % demandarán un crédito por su nivel de ingreso, localización geográfica y ocupación, esto es, 307,111. Representan 4.3 % menos que en 2016.
- **Rezago habitacional:** El 7.3 % de los hogares en rezago habitacional tendrán la capacidad económica para una solución de vivienda este año, es decir, 668,814 créditos. Así, este componente muestra una disminución de 6.6 % respecto a 2016.
- **Movilidad habitacional:** 80,690 familias demandarían una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual. La demanda por movilidad será menor en un 15.0% % con respecto al año anterior.
- **Curas de origenación:** Se estima un decremento de 8.0% en la demanda de curas de origenación, es decir, 32,200 créditos a la vivienda.

#### Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

El INVI es una institución pública descentralizada de la administración pública en el Distrito Federal, legalmente autónoma, con su propio capital de trabajo. Sus funciones son el diseño, propuesta, promoción, coordinación, ejecución y evaluación de políticas y programas de vivienda enfocados principalmente en familias con escasos recursos económicos, todo lo cual es regulado dentro del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, derivado de la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

La misión del INVI es atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, principalmente la de bajos recursos económicos (vulnerable y en situación de riesgo), a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. Su finalidad es contribuir a la realización del derecho humano básico que significa la vivienda.

#### Segmentos del mercado

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la autoconstruida, realizada directamente por los propietarios) se divide en cuatro segmentos de acuerdo con su costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. El mercado de la vivienda construida por desarrolladores incluye las viviendas a cargo de contratistas y desarrolladores, que suelen estar financiadas por instituciones hipotecarias. Estas viviendas se construyen con apego a los permisos gubernamentales, cuentan con servicios municipales y están ubicadas en terrenos registrados y escriturados por el comprador. Los desarrolladores están obligados a obtener las escrituras del terreno y permisos de uso de suelo, así como a asumir cualquier compromiso de financiamiento que requieran las instituciones financieras y entidades del sector público, además de instalar infraestructura.

El mercado de la vivienda de México construida por desarrolladores, de acuerdo a CONAVI, se clasifica de la siguiente manera:

#### Segmentos del mercado de vivienda

Segmento	Costo (pesos)	Tamaño	Características
Vivienda Económica	Menos de \$311,452	35-75 m2 (377-807 pies cuadrados)	Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda Popular	Entre \$311,451.65 y \$486,643.20)	65-130 m2 (700-1,399 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala-comedor, 2-4 recámaras, 2-4 baños, 1-4 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda Tradicional	Entre \$486,643.20 y \$851,625.60	Más de 130 m2 (más de 1,399 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda Media- Residencial (incluye	Más de \$851,625.60	140-200 m2 (1,500-2,150 pies	Cocina, sala de estar, sala, comedor,

vivienda media, residencial y residencial plus	cuadrados)	3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
--	------------	---

### Política del gobierno y financiamiento disponible

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en gran medida de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Debido a los problemas de liquidez registrados en los últimos 20 años, México ha experimentado fluctuaciones en la disponibilidad de financiamiento hipotecario, especialmente de parte del sector privado. Por lo tanto, la demanda de vivienda de interés social y vivienda media ha permanecido baja durante dicho periodo.

Durante la década de 1980, la política del gobierno mexicano estuvo orientada a fomentar la inversión de parte del sector privado, reduciendo los costos de desarrollo e incentivando la construcción. Diversas entidades del sector público otorgaban garantías sobre créditos hipotecarios, estableciendo procedimientos de pago y ahorro directos. En 1994, el país experimentó una crisis económica que condujo a la devaluación del peso y a una importante elevación de las tasas de interés. Las empresas desarrolladoras de vivienda más pequeñas dejaron de participar en el mercado y la industria experimentó una importante caída en la venta de viviendas entre 1995 y 1996, debido a la poca disponibilidad de créditos de parte de las instituciones de banca múltiple.

Tras la crisis económica de 1994, las políticas gubernamentales intentaron contrarrestar la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario y la consiguiente elevación de las tasas de interés, concentrándose principalmente en el otorgamiento de financiamiento hipotecario para construcción en el segmento de vivienda de interés social a través de entidades del sector público. Estas entidades ya no realizan operaciones de desarrollo y venta, sino que funcionan como verdaderos programas de ahorro y préstamo. Las reformas legales aplicables al régimen de los ejidos, que autorizaban la venta de terrenos cuyo uso había estado restringido, también incrementaron la posible oferta de terrenos disponibles para desarrollo. Durante este periodo, el gobierno autorizó la constitución de las Sofoles, que operan como instituciones de crédito hipotecario con fondos y garantías proporcionados por entidades del sector público, inversionistas privados, instituciones bancarias nacionales, extranjeras o de desarrollo, o a través de los mercados de capital mexicanos. Además, el gobierno impulsó el crecimiento de la industria y el otorgamiento de créditos por parte del sector privado, al apoyar la consolidación de la industria desarrolladora de vivienda.

Las ventas de viviendas se estabilizaron entre 1997 y 1998, y aumentaron ligeramente en 1997 como resultado de la mejoría en las condiciones económicas. Durante 1999 y 2000, la disponibilidad de financiamiento hipotecario aumentó a raíz de la estabilización de dichas condiciones. El nivel de financiamiento disponible ha seguido creciendo como resultado de las políticas implementadas por el gobierno, aunque el desempeño futuro y el crecimiento podrían reducirse debido a una industria más madura y un menor crecimiento poblacional.

El 11 de febrero de 2013, el Presidente Enrique Peña Nieto anunció una nueva política nacional de vivienda, la cual se centraba en los siguientes objetivos: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano que sea sustentable e inteligente a la vez, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) promover una vida digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias fueron coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y la FONHAPO.

La política antes mencionada indicaba un periodo de transición de 24 meses para que todas las partes hicieran los cambios necesarios.

La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la administración anterior. Sin embargo, contempló nuevas metas, tales como una mejor coordinación interinstitucional y la supervisión de las diferentes entidades relacionadas con vivienda, así como la ampliación del financiamiento y los subsidios gubernamentales para una población en aumento. Además, la política de vivienda favorecía la vivienda vertical sobre la vivienda horizontal tradicional.

La implementación de esta política representó cambios adicionales en las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda y a pesar del periodo de transición de 24 meses implementado por el Gobierno Federal antes que ninguna regla fuera efectiva, el cambio de construir en zonas rurales con proyectos de baja densidad a proyectos en zonas urbanas con una densidad más alta a través de la introducción de prototipos verticales resultó en un incremento en los costos iniciales y en la inversión en capital de trabajo para desarrollar la reserva territorial y construir viviendas.

Los cambios en la política de vivienda también afectaron las reglas para aprobación de subsidios y créditos para compradores potenciales, licencias para agentes de bienes y raíces así como la inclusión de programas educacionales para aquellos que quieran adquirir una vivienda (entre otros) lo cual resultó en retrasos en el proceso de venta para los desarrolladores de vivienda y en el aumento del ciclo de capital de trabajo.

Adicionalmente, en enero de 2015, se presentó la Política Nacional de Vivienda 2015 por el Presidente Enrique Peña Nieto. En general los objetivos y estrategias de la Política de Vivienda de 2013 se mantuvieron y los cambios a la Política de Vivienda 2015 se enfocaron en una serie de estrategias y acciones para asegurar una oferta de vivienda adecuada para las familias mexicanas para incrementar su asequibilidad, al mismo tiempo que se implementaron estrategias para incrementar la base de los compradores potenciales. Dentro de las principales estrategias que fueron anunciadas se encuentran i) la eliminación del cobro de titulación de las viviendas adquiridas para personas con ingresos menores a 2.6 veces salarios mínimo ii) vivienda vertical ubicada en ciudades tendrá un subsidio más alto y una tasa de interés más baja si es financiada a través de una entidad financiera iii) a partir de 2015, todas las hipotecas nuevas estarán fijadas en pesos y las hipotecas otorgadas con anterioridad que fueron fijadas en veces salario mínimo podrán ser cambiadas a pesos, iv) derivado de una alianza entre la banca comercial, SHF y FOVISSSTE los afiliados de esta última no tendrán que esperar al sistema de sorteo y los derechohabientes calificados podrán recibir su hipoteca de forma inmediata, vi) CONAVI apoyará a 15 mil jóvenes y 20 mil jefas de familia. Programas especiales para personas con alguna discapacidad, migrantes y para adultos mayores, vii) los desarrolladores de vivienda que vendan casas a través de pagos parciales solo pagarán el ISR de los pagos que reciben cada año y no del total del pago como en el pasado.

Los cambios futuros en la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de las entidades gubernamentales podría afectarnos de manera adversa. Ver "Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades - La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, 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 nuestras ventas e ingresos".

### Fuentes de financiamiento hipotecario

Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para el mercado nacional de la vivienda son: proveedores de créditos hipotecarios financiados a través de las aportaciones efectuadas por las empresas o entidades afiliadas a fondos públicos, incluyendo

- el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que atienden a los trabajadores del sector privado y del Estado, respectivamente;
- la SHF, que proporciona financiamiento a compradores de vivienda aprobados a través de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple, sofoles o sofomes, con fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y la propia cartera;
- instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes utilizando sus propios fondos, y
- subsidios directos de los organismos públicos de vivienda y fideicomisos estatales de vivienda, incluyendo el FONHAPO.

De acuerdo con la CONAVI, estos proveedores de financiamiento otorgaron 17,420,159 créditos hipotecarios de 2001 a 2017, con una tasa de crecimiento anual compuesto de 6.0%, al pasar de 461,927 en 2001 a 929,400 en 2017. De acuerdo a la CONAVI por monto de financiamiento por modalidad con cifras acumuladas al 31 de diciembre de 2017, 62.0% correspondió a financiamiento para vivienda nueva, 30.6% para vivienda usada y 7.4% para otros usos.

#### **INFONAVIT**

El INFONAVIT se creó en 1972 por acuerdo entre el gobierno, los sindicatos y los trabajadores del sector privado con objeto de constituir un fondo de inversión para beneficio de los trabajadores de dicho sector. El INFONAVIT otorga financiamiento principalmente para vivienda de interés social a compradores aprobados. Así mismo, otorga créditos para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas a los trabajadores que perciben un salario mensual inferior al importe equivalente a cinco veces el salario mínimo. Se financia a través de aportaciones al salario realizadas por las empresas del sector privado para beneficio de los trabajadores (por un importe equivalente a 5.0% de su salario bruto), a través de la recuperación de los créditos otorgados y, en menor medida, a través de los valores respaldados en los créditos que ocasionalmente emite en el mercado.

El INFONAVIT aprueba el otorgamiento de créditos hipotecarios a los compradores con base en un sistema de asignación de puntos[5], los cuales dependen del salario, la edad, el saldo de aportaciones mensuales efectuadas y el número de dependientes, entre otros factores. Con el fin de cumplir con el reto de promover soluciones habitacionales de alto valor patrimonial (vivienda intraurbana y de mayor espacio), el Infonavit ha puesto a disposición de sus derechohabientes mayores montos máximos de crédito tradicional[6], aumentándolos de 483 mil a hasta 1 millón 604 mil pesos. La reforma al artículo 44 de la Ley del Infonavit de enero de 2012 faculta al Instituto para ofrecer nuevos productos hipotecarios denominados en pesos en adición a los créditos indexados al salario mínimo ahora denominados como unidad de medida y actualización. Los plazos de los créditos se calculan con base en los salarios de los acreditados, de modo que pueden ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. Para los créditos originados en pesos, el Instituto ha mantenido prácticamente sin cambios las condiciones de montos, plazos y pagos mensuales que observan actualmente los créditos indexados al salario mínimo. Sin embargo, los créditos originados en pesos presentan dos cambios sustanciales respecto de los créditos indexados al salario mínimo, cuentan con un pago fijo y una tasa fija.

Adicional al Crédito Tradicional, el INFONAVIT ofrece a su derecho habiente otras alternativas para utilizar su crédito tales como:

1. "Cofinanciamiento" o "Cofinavit", destinado a apoyar a compradores de altos ingresos. El programa Cofinavit permite a sus clientes obtener un crédito hipotecario del INFONAVIT junto con una institución de banca múltiple o una sofol. Adicionalmente, los clientes pueden utilizar sus aportaciones individuales en sus cuentas del INFONAVIT como parte del financiamiento o como garantía del pago del crédito hipotecario. Cofinavit no establece un límite máximo sobre el valor de la vivienda a ser financiada.
2. Así mismo, el INFONAVIT ha integrado el programa "Cofinavit" ingresos adicionales, el cual es un crédito hipotecario, que te otorga el Infonavit en colaboración con una entidad financiera, ante la cual se pueden comprobar otros ingresos adicionales al ingreso formal como propinas o comisiones lo cual permite obtener un monto mayor de crédito para adquirir una vivienda nueva o usada de cualquier valor. Una parte del crédito la otorga el Infonavit tomando en cuenta el salario y la otra parte la entidad financiera considerando las propinas o comisiones.
3. "INFONAVIT Total", orientado a trabajadores aptos para el programa tradicional del instituto. A través de INFONAVIT Total, el trabajador acuerda que se asigne una parte del crédito hipotecario del INFONAVIT a una institución de banca múltiple. Los términos del crédito hipotecario correspondiente a este programa son sustancialmente iguales al crédito tradicional. Y si bien el INFONAVIT sigue administrando y atendiendo los créditos conforme a este programa, comparte la carga financiera y los riesgos y beneficios económicos de la cartera con la institución de banca múltiple participante en el programa.
4. "Mejoravit" a fin de que sus acreditados pudieran renovar sus viviendas. A través de esta opción de financiamiento, los acreditados pueden hacer uso de su crédito para remodelar su vivienda, así como cambiar mobiliario, cocina, etc. El crédito va de \$4,000 pesos a \$46,855 pesos.
5. "Tú 2do Crédito", a través del cual los trabajadores afiliados que hayan liquidado su crédito Infonavit sin quebrantos, pueden solicitar otro crédito para compra de vivienda.
6. "Arrendavit" el cual brinda a los derechohabientes la posibilidad de rentar, por lo que se espera que representen una solución temporal a sus necesidades de vivienda; con esto, el Infonavit espera ampliar su oferta de valor con una solución hipotecaria más diversa y flexible, y crear un mercado secundario e incrementar la plusvalía de las viviendas desocupadas.

En 2013, se implementó el Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de la Vivienda (FERUV) cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida y plusvalía de los acreditados, generar un impacto ambiental positivo al promover el desarrollo de vivienda mejor ubicada en zonas con acceso a equipamiento y servicios de transporte, educación, salud y empleo; así como incentivar el aprovechamiento de la infraestructura vigente y planeada de las ciudades.

El pleno de la Cámara de Diputados aprobó en marzo 2014, en lo general y en lo particular, el decreto que expide la Ley de la Pensión Universal, y reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones en materia de seguridad social para establecer el Seguro de Desempleo. A la fecha, no se ha emitido la aprobación al decreto.

El Seguro de Desempleo (SD) tiene como principal objetivo brindar al trabajador un acompañamiento integral a lo largo de su ciclo de vida laboral; complementando el esquema actual de seguridad social en el que un trabajador solo puede elegir entre vivienda o retiro.

De aprobarse el SD, se presentarían implicaciones en la operación actual del Instituto, en particular, sobre el flujo de recursos. Se prevé que el Infonavit conserve la administración del 5% de aportaciones patronales, las cuales ahora se dividen en dos subcuentas individualizadas:

- 2% del Salario Base de Cotización (SBC) seguirán siendo destinados a la Subcuenta de Vivienda, bajo las reglas de operación vigentes.
- 3% del SBC será destinado a la nueva Subcuenta Mixta, la cual se podrá utilizar para Desempleo, Vivienda y Pensión; se prevé que esta nueva subcuenta sea administrada por el Infonavit a través de una Sociedad de Inversión (Sdl).

Adicionalmente, de aprobarse la iniciativa, se tiene previsto que el Gobierno Federal constituirá y operará un Fondo Solidario aportando el 0.5% del SBC, que podrá utilizarse para pagar el beneficio por desempleo cuando los recursos de la Subcuenta Mixta no sean suficientes.

Al 31 de diciembre de 2017, el INFONAVIT otorgó 533,792 créditos; de acuerdo a la CONAVI, al INFONAVIT le correspondió aproximadamente 57.4% y 45.8% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2017-2021[7] son las siguientes:

Año	Número de créditos
2018	371,982
2019	372,150
2020	372,377
2021	372,665
2022	373,011

### **FOVISSSTE**

El FOVISSSTE fue creado por el gobierno mexicano en 1972 como un fondo de pensiones con objeto de otorgar financiamiento para la compra de vivienda de interés social a los trabajadores del Estado. El FOVISSSTE se financia a través de fondos aportados por el gobierno, por un importe equivalente a 5% de las nóminas brutas de los trabajadores del Estado. El gobierno administra el FOVISSSTE en forma similar al INFONAVIT y le permite participar de manera conjunta con las instituciones financieras del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios, a fin de aprovechar al máximo los fondos disponibles.

En términos generales, el FOVISSSTE otorga financiamiento hipotecario para vivienda de interés social y el segmento más bajo de la vivienda media. Los solicitantes pueden obtener del FOVISSSTE créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas o usadas, para la remodelación o reparación de viviendas actuales, para financiar la construcción de viviendas por sí mismos y para pagar el enganche de viviendas no financiadas por el FOVISSSTE. Esta entidad aprueba el otorgamiento de créditos a los compradores de vivienda con base en su antigüedad en el sector público y asigna dichos créditos de acuerdo con el orden de presentación de las solicitudes, el salario y número de dependientes del solicitante, así como la ubicación geográfica. Una vez que el programa determina el número de solicitantes aprobados, asigna créditos hipotecarios por estado con base en la demanda histórica.

El FOVISSSTE suele otorgar créditos a tasas de interés variables, indexadas a la inflación, por un importe máximo de aproximadamente \$940,000 pesos. Los términos del crédito se calculan con base en el salario del acreditado, pudiendo ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. Desde 2015 el FOVISSSTE otorga hipotecas en pesos a tasa fija en adición a las otras opciones de crédito que ofrece el Instituto.

Al 31 de diciembre de 2017, el FOVISSSTE otorgó 62,500 créditos, comparado con 99,100 hipotecas al 31 de diciembre de 2016. El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 6.7% de todo el financiamiento hipotecario en México durante 2017 y 10.0% al 31 de diciembre de 2016[8].

### **SHF**

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es una institución de banca de desarrollo creada por el gobierno federal en 2002. La SHF se financia a través de fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y su propia cartera, y otorga créditos por conducto de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiples y las sofoles. A su vez, dichos intermediarios administran los créditos hipotecarios financiados por la SHF, incluyendo el desembolso y el servicio de la deuda.

La SHF es un Banco de Segundo piso, esto significa que no atiende directamente al público, por lo que se apoyan en Intermediarios Financieros para hacer llegar los recursos a la gente. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

El objetivo de la SHF es el de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Los programas de crédito, ahorro y garantías de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales, y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado.

Con respecto a sus operaciones de financiamiento hipotecario, la SHF no ha emitido bonos respaldados por hipotecas (BORHIS) desde 2013[9]. Sin embargo, ha continuado proporcionando datos y análisis relativos a información histórica, riesgo de incumplimiento y evolución del mercado respecto de las emisiones de BORHIS. Al comprometerse con las actividades de determinación de precios de compra y venta y proporcionar financiamiento hipotecario a los segmentos de la población desatendidos, la SHF brindó también liquidez al mercado mexicano de la vivienda.

Durante 2017, se llevó a cabo una operación de oferta pública en los mercados financieros de capital la cual marcó el retorno de SHF como emisor recurrente. Para 2018, la meta de otorgamiento de crédito directo es de \$36,800 millones de pesos, de los cuales \$3,800 millones de pesos serán financiados por la contratación de deuda adicional a lo largo del siguiente año, y el remanente, a través de la propia recuperación de carteras y el uso de Disponibilidades e Inversiones del banco[10].

El programa institucional de la SHF para el periodo 2014-2018[11], contiene cuatro objetivos institucionales cada uno con estrategias y líneas de acción:

1. Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, a través de: i) fortalecimiento del mercado secundario de la vivienda, ii) consolidar la oferta de vivienda, iii) fortalecimiento de la demanda, iv) impulso a la banca social, v) alinear la estrategia de financiamiento a la política de desarrollo urbano y vivienda
2. Procurar la Sustentabilidad Financiera y Operativa con la finalidad de dar cumplimiento adecuado a sus objetivos, la SHF procurará su permanencia y viabilidad financiera y operativa, a partir de la medición y control del riesgo en que incurre.
3. Gestionar la cartera de fideicomisos de dación en pago
4. Fortalecer el sector vivienda, a través de: i) impulsar una adecuada coordinación institucional, ii) fortalecer la infraestructura del sector, iii) ejecutar un programa permanente de Educación financiera y asistencia técnica, iv) generar información en apoyo a la toma de decisiones del sector.

#### ***Instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes***

Por lo general, las instituciones de banca múltiple están orientadas a los sectores de vivienda media y vivienda residencial, en tanto que las sofoles suelen orientarse al sector de la vivienda de interés social, a una parte del sector de la vivienda media utilizando fondos suministrados por la SHF y al resto del mercado de vivienda media y vivienda residencial utilizando otras fuentes de financiamiento. Las sofoles y las sofomes otorgan créditos hipotecarios con fondos provenientes de la colocación de valores en el mercado nacional, de préstamos otorgados por instituciones financieras mexicanas y extranjeras, de sus propias carteras y de fondos suministrados por entidades del sector público, tales como la SHF. Las sofoles y las sofomes no tienen autorización para captar depósitos del público.

A pesar de que las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgan créditos hipotecarios directamente a los compradores de vivienda, el financiamiento se coordina comúnmente a través del desarrollador de vivienda. Con el propósito de obtener financiamiento para la construcción, el desarrollador de vivienda debe presentar propuestas acompañadas de las constancias que acrediten la propiedad de los terrenos a desarrollar, los planos arquitectónicos, las licencias y permisos necesarios, así como los estudios de mercado que acrediten la existencia de demanda para la vivienda propuesta. Una vez aprobado lo anterior, las instituciones proporcionan el financiamiento para la construcción y desembolsan los fondos conforme al avance de cada etapa del desarrollo.

Los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes suelen establecerse a plazos de entre 10 y 20 años, y en ocasiones, los pagos se ajustan de acuerdo con los aumentos al salario mínimo mensual y los índices de inflación.

Acumulado al 31 de diciembre de 2017, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgaron aproximadamente 12.9% del total de los créditos hipotecarios en el país, y 14.3% al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con la CONAVI.

#### ***Otras entidades de vivienda del sector público***

Existen otras entidades de vivienda del sector público, tales como el FONHAPO, la CONAVI y los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), que operan a nivel federal y estatal, y están orientados principalmente a los trabajadores no asalariados que perciben menos del equivalente a 25 veces el salario mínimo anual, a menudo a través de subsidios directos. Estas entidades proporcionan financiamiento directo a las autoridades estatales y municipales en materia de vivienda, a las sociedades cooperativas y a las uniones de crédito que representan a beneficiarios de escasos recursos, así como a compradores individuales. El financiamiento se ofrece tanto al mercado de la vivienda construida por el propio comprador como al mercado de la vivienda construida por desarrolladores. El monto total de los fondos disponibles depende del presupuesto del gobierno.

De acuerdo con la CONAVI, estas entidades del sector público otorgaron aproximadamente 11.5% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, comparado con 10.0% respecto al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016.

#### **Competencia**

La industria desarrolladora y constructora de vivienda en México se encuentra sumamente fragmentada y abarca un gran número de participantes regionales y unas cuantas empresas con presencia en el mercado a nivel nacional, incluyendo empresas que cotizan en bolsa y públicas, tales como Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Corporación GEO S.A.B. de C.V., Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., entre otras. Ver "Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades -La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos".

De acuerdo al Registro Único de Vivienda (RUV)[12], acumulado al 31 de octubre de 2017, existían 263 mil viviendas terminadas en el país, una reducción de 4.5% comparado con las viviendas registradas acumuladas al 31 de octubre de 2016; así mismo existían 290 mil viviendas en construcción, una reducción de 5.1% al compararse con el mismo periodo del año anterior.

#### **Estacionalidad**

La industria de la vivienda de interés social en México está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estas entidades se aprueban típicamente durante el primer trimestre del año. Los pagos de estas entidades son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, dado que no comenzamos a construir hasta que existe el compromiso de alguna de dichas entidades para otorgar el crédito hipotecario al comprador de una vivienda en un determinado desarrollo. Por lo tanto, también tendemos a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de deuda pueden tender a ser los más altos en el primer y segundo trimestres. Preveemos que nuestros resultados de operación trimestrales y nuestros niveles de deuda futuros seguirán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro. En términos generales, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes para la adquisición de vivienda media no están sujetos a factores estacionales significativos. La estacionalidad puede ser afectada por cambios gubernamentales a nivel federal y estatal.

- [1] Fuente: [www.sedesol.gob.mx](http://www.sedesol.gob.mx) [www.conapo.gob.mx](http://www.conapo.gob.mx) [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx) [www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx). [www.softec.com.mx](http://www.softec.com.mx) [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx) [www.fovissste.gob.mx](http://www.fovissste.gob.mx)
- [2] <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/temas/default.aspx?s=est&c=25433&t=1>
- [3] [https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico/resource/d3d4e26c-b8f9-4730-b1b8-457869f0f18e?inner\\_span=True](https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico/resource/d3d4e26c-b8f9-4730-b1b8-457869f0f18e?inner_span=True)
- [4] [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/195933/Demanda\\_2017.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/195933/Demanda_2017.pdf)
- [5] <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/39e3199b-aab2-41a7-81ce-074c2065ce09/ReglasparaelOtogdeCredito.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lgVRqXu>
- [6] [http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/a2a547fe-9dbc-4b8f-a48b-3c092cb0850/MMC\\_Credito\\_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lu.om70](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/a2a547fe-9dbc-4b8f-a48b-3c092cb0850/MMC_Credito_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lu.om70)
- [7] Plan Financiero INFONAVIT 2018-2022  
<http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/6224ffc8-c179-4073-b874-a0302900af23/PlanFinanciero2018-2022.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m2U7IEM&CVID=m0J6smn>
- [8] Fuente: CONAVI
- [9] <http://doc.shf.gob.mx/emisionesbursatiles/EmisionesPropias/Documents/CEBURBAN.pdf>
- [10] [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/283365/PAF\\_2018\\_SHF.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/283365/PAF_2018_SHF.pdf)
- [11] Fuente: SHF: Programa Institucional 2014-2018
- [12] [http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/Rep\\_Coy/2017\\_12.pdf](http://sniiv.conavi.gob.mx/Docs/Rep_Coy/2017_12.pdf)

## Estructura corporativa:

A continuación se enlistan las subsidiarias más importantes de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Ver Nota 2 "Bases de Preparación" de los Estados Financieros Consolidados", para una lista detallada de las subsidiarias de la Compañía.

Compañía	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016	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.	100%	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.	88%	67%	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.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100%	100%	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (2)	100%	100%	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100%	100%	Prestación de servicios financieros.

Compañía	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016	Actividad
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (3)	100%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
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.
Homex Mantenimiento, S. A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
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%	-%	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100%	-%	Compra-Venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
Prendache, S.A. de C.V.	100%	-%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, servicios financieros y 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. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

(2) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:

- a. Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India. La Compañía mantiene la continuidad de esta subsidiaria por medio de los procesos legales en la India.
- b. Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la "Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo". Desde el 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía, en consideración del proceso de quiebra y la información proporcionada por sus abogados, decidió cancelar el efecto negativo del valor de su inversión por \$334,758 enviándolo a resultados como parte de otros ingresos. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía continúa en espera de resolución del proceso de quiebra.
- c. Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de esta subsidiaria por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dicha subsidiaria. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía decidió ya no continuar con el pasivo de Brasil enviándolo a resultados en otros ingresos. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía continúa en espera de resolución del proceso de quiebra.

(3) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. ("Homex Infraestructura") posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados

## Descripción de los principales activos:

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos fijos en virtud de que tenemos contratos de arrendamiento de corto plazo para la mayoría del equipo de construcción, además de que subcontratamos una parte importante de los servicios para la construcción de la



infraestructura de nuestros desarrollos. Durante 2017 no se realizaron inversiones en activos derivados de la situación de liquidez de la Compañía durante ese periodo. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos fijos.

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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.

## Acciones representativas del capital social:

### Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 1 de enero de 2016	33,586,955	302,282,595	\$ 425,444	\$ 857,498
Cancelación de acciones (Asamblea de Accionistas del 29 de abril de 2016), Nota a.4	(24)	-	-	-
Acciones suscritas y pagadas con motivo de conversión de instrumentos de obligaciones convertibles emitidos por Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2015, Nota a.1	-	9,672,994	-	22,138
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2016	33,586,931	311,955,589	\$ 425,444	\$ 879,636
Acciones suscritas y pagadas con motivo de conversión de instrumentos de obligaciones convertibles emitidos por	-	614,793,223	-	1,402,802

Asamblea de Accionistas del  
30 de junio de 2015, Nota  
a.1

Acciones autorizadas con  
motivo de capitalización de  
pasivos, Nota a.6

- 3,383,403,860 - 3,017,615

Acciones autorizadas con  
motivo de contribución de  
nuevos recursos, Nota a.6

- 921,770,759 - 933,436

**Acciones y Capital Social  
según estado de posición  
financiera consolidado  
adjunto al 31 de diciembre  
de 2017**

**33,586,931 5,231,923,431 \$ 425,444 \$ 6,233,489**

- (1) 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.
- (2) 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 (Notas a.2 y a.3).
- (3) 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 31 de diciembre de 2017; 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.

Acciones autorizadas por Asamblea de Accionistas  
(incluyendo Fondo de Recompra de Acciones):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al inicio del ejercicio	345,542,520	335,869,550
Acciones canceladas, Nota a.4	-	(24)
Acciones suscritas y pagados por conversión de obligaciones	774,022,623	9,672,994
Cancelación de obligaciones convertibles, Nota a.5	(143,268,658)	-
Cancelación de obligaciones convertibles, Nota a.6.i	(15,960,743)	-
Acciones autorizadas con motivo de capitalización de pasivos, Nota a.6.ii	3,103,311,491	-
Acciones autorizadas con motivo de contribución de nuevos recursos, Nota a.6.ii	921,770,759	-
<b>Acciones suscritas y totalmente pagadas</b>	<b>4,985,417,992</b>	<b>345,542,520</b>
Acciones en tesorería autorizadas (no suscritas, no pagadas) para conversión de obligaciones Nota a.1	-	774,022,623
Acciones emitidas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Incentivos para Directivos y Empleados Nota a.2	174,722,018	414,653,767
Acciones emitidas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Opciones a Acreedores Comunes Nota a.3	124,396,130	124,396,130
Acciones autorizadas con motivo de capitalización de pasivos, Nota a.6.ii	280,092,369	-

Acciones autorizadas en tesorería (para ser suscritas y pagadas por actuales accionistas, en su caso) para ejercicio de derecho de preferencia Nota a.6.ii

	<u>400,000,000</u>	<u>-</u>
<b>Total de acciones autorizadas al 31 de diciembre</b>	<u><u>5,964,628,509</u></u>	<u><u>1,658,615,040</u></u>

a.1 Obligaciones Convertibles:

El 23 de octubre de 2015, la Compañía emitió 783,695,617 acciones para la conversión de obligaciones convertibles para realizar el pago de principal e intereses correspondientes a los títulos de obligaciones convertibles en acciones de Homex los cuales fueron depositados en esa fecha en el Fideicomiso CIB/2397. Estas obligaciones eran de conversión forzosa y no devengaron interés alguno a favor de sus tenedores.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, títulos representativos de obligaciones convertibles se convirtieron en 614,793,223 y 9,672,994 acciones, respectivamente.

Durante el ejercicio social 2016 algunos inversionistas decidieron no suscribir las obligaciones que inicialmente tenían asignadas debido a que ciertas condiciones para el uso de los recursos no ocurrieron. En virtud de lo anterior durante 2017, la Asamblea de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017 canceló 143,268,658 acciones y la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de septiembre del 2017 canceló 15,960,743 acciones.

a.2 Plan de Incentivos:

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad, lo cual fue aprobado por el Consejo de Administración en su Sesión celebrada el 27 de febrero de 2017, la cancelación de hasta 239,931,749 acciones para el Plan de Incentivos, considerando que las métricas establecidas para la asignación de las acciones no se alcanzaron. El Plan continuará representado por hasta 174,722,018 acciones. El 16 de febrero de 2017, el Comité de prácticas Societarias y Compensaciones y Plan de Acciones aprobó la asignación de 14,772,018 acciones representativas del Capital Social de Homex a favor de directivos clave y empleados de Homex. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero por lo que el ejercicio de la opción es incierta.

a.3 Plan de Opciones para Acreedores Comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,130 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al establecimiento de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias del 2015, y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015. Dichas acciones se encuentran afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

a.4 Acciones Canceladas en 2016:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril del 2016, resolvió cancelar 24 acciones que se habían emitido en exceso, derivado del mecanismo de concentración de acciones (*split* inverso) aprobado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015.

a.5 Acciones Canceladas en 2017:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2017, resolvió cancelar 143,268,658 acciones que se encontraban en la tesorería de la Sociedad bajo el fideicomiso CIB/2397, relativo a las entonces obligaciones convertibles en acciones, y 239,931,749 acciones del fideicomiso CIB/2302, relativo al Plan de Incentivos, respectivamente.

a. Asamblea de capitalización de 2017:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2017, adoptó las siguientes resoluciones:

(i) La cancelación de acciones representativas del capital social de la Sociedad en relación a las acciones en tesorería autorizadas (suscritas no pagadas) bajo el fideicomiso CIB/2397 por 15,960,743 acciones debido a que las mismas ya no serían entregadas a los anteriores obligacionistas, tenedores de títulos de obligaciones previamente emitidos por la Sociedad; lo anterior, con motivo de la conversión anticipada realizada por todos los obligacionistas de acuerdo al acta de emisión de obligaciones, siendo que las acciones canceladas hubieran correspondido al pago de intereses que, en su caso, hubieron sido devengados de las obligaciones emitidas en periodos futuros.

Es importante aclarar que la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017 resolvió cancelar 143'268,658 acciones que se encontraban en tesorería. Por lo anterior, el remanente de acciones de tesorería disponibles para la conversión de obligaciones convertibles previamente emitidas por la Sociedad era, al 28 de abril del 2017, de 448,183,399 acciones, que entonces tenían por objeto ser utilizadas, única y exclusivamente, para la conversión de títulos de obligaciones convertibles en acciones previamente emitidos por la Sociedad el 23 de octubre del 2015.

(ii) Aprobación del aumento de capital social de la Sociedad, en su parte variable, de conformidad con el Plan de Capitalización aprobado previamente por el Consejo de Administración de la Sociedad, en la cantidad de \$4,203,253,213.00 M.N. (cuatro mil doscientos tres millones doscientos cincuenta y tres mil doscientos trece pesos 00/100, moneda nacional), de los cuales (A) \$3,803,253,213.00 M.N. (tres mil ochocientos tres millones doscientos cincuenta y tres mil doscientos trece pesos 00/100, moneda nacional), se aumentaron mediante la emisión de acciones representativas del capital social necesarias y suficientes para llevar a cabo la (i) capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Sociedad y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores, y (ii) la inyección de capital de nuevos recursos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas de la Sociedad; y, (B) \$400,000,000.00 M.N. (cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), se aumentaron como parte del capital social autorizado para cubrir las acciones que, en su caso, fueren efectivamente suscritas y pagadas por actuales accionistas de la Sociedad en el ejercicio, en su caso, de su derecho de preferencia.

Por lo tanto, con base a dicho valor de capitalización y los términos, condiciones y criterios aprobados por la Asamblea de Accionistas, se aprobó la emisión de 4'705,174,619 (cuatro mil setecientos cinco millones ciento setenta y cuatro mil seiscientos diecinueve) acciones representativas del capital social de la Sociedad, de las cuales; (i) 3'383,403,860 (tres mil trescientas ochenta y tres millones cuatrocientas tres mil ochocientos sesenta) acciones representativas del capital social de la Sociedad fueron entregadas a los acreedores correspondientes cuyos pasivos fueron capitalizados, mediante la suscripción y pago de las acciones emitidas que al efecto les correspondan, por el monto de \$2,984,558,640.00 M.N. (dos mil novecientos ochenta y cuatro millones quinientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional); (ii) 921'770,759 (novecientas veintiún millones setecientos setenta mil setecientos cincuenta y nueve) acciones representativas del capital social de la Sociedad fueron entregadas a los inversionistas participantes en dicho aumento de capital social, mediante la suscripción y pago de las acciones emitidas que al efecto les correspondían, por el monto de recursos nuevos por \$818,694,573.00 M.N. (ochocientos dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil quinientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional); y (iii) 400'000,000 (cuatrocientos millones) de acciones se conservaron en la tesorería de la Sociedad para el supuesto de que los actuales accionistas de la Sociedad ejercieran su derecho de preferencia para suscribir y pagar, a razón de un peso (moneda nacional) por acción, en forma proporcional a su actual participación en el capital social de la Sociedad, el aumento del capital social de la Sociedad acordado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2017.

b) Distribución de utilidades

#### Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) consolidada asciende a \$5,014,878. La Compañía no tuvo CUFIN individual al 31 de diciembre de 2017. 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).

#### c)Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) consolidada e individual asciende a \$19,551,695 y \$8,031,937. 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.

d)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 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

---

## Dividendos:

---

El decreto de dividendos, así como el monto y la forma de pago de los mismos, se encuentran sujetos a la aprobación de la mayoría de los accionistas reunidos en asamblea general ordinaria. De conformidad con las leyes mexicanas, los dividendos únicamente pueden pagarse con cargo a utilidades retenidas y cuando hayan quedado cubiertas las pérdidas de ejercicios anteriores.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1989. Tenemos la intención de destinar una parte importante del flujo de efectivo futuro para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo y adquisición futura de terrenos, siguiendo una estrategia conservadora de sustitución de propiedades de la reserva territorial conforme nuestro Plan de Negocios actual. Podríamos considerar la adopción de una política de dividendos en el futuro en función de diversos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de efectivo, consideraciones de carácter fiscal, proyectos futuros y otros factores que el consejo de administración y nuestros accionistas consideren relevantes, incluidos los términos y condiciones de instrumentos de deuda futuros que impongan restricciones a nuestra capacidad para pagar dividendos

La legislación mexicana no restringe nuestra capacidad para remitir dividendos y pagos por concepto de intereses, si los hubiera, a titulares de nuestros valores en el extranjero. Por lo general, el pago de dividendos a los titulares no estará sujeto a la retención del impuesto aplicable a ingresos

pasivos en moneda extranjera. Desde 1991, México tiene un mercado cambiario libre y, desde diciembre de 1994, el gobierno ha permitido la libre flotación del peso con respecto al dólar.

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
Ingresos	422,350.0	911,790.0	346,100.0
Utilidad (pérdida) bruta	99,470.0	240,378.0	66,087.0
Utilidad (pérdida) de operación	1,300,112.0	5,424,664.0	1,575,723.0
Utilidad (pérdida) neta	1,008,897.0	(364,902.0)	15,909,310.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	1.4	(0.88)	40.1
Adquisición de propiedades y equipo	9,679.0	1,979.0	0
Depreciación y amortización operativa	18,638.0	32,364.0	231,344.0
Total de activos	6,387,012.0	6,467,215.0	11,444,301.0
Total de pasivos de largo plazo	1,805,180.0	3,690,843.0	611,054.0
Rotación de cuentas por cobrar	5.96	15.78	0.51
Rotación de cuentas por pagar	0.61	1.64	0.26
Rotación de inventarios	0.32	0.46	0.48
Total de Capital contable	(3,449,461.0)	(7,825,337.0)	(7,575,943.0)
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**

La siguiente tabla contiene información seleccionada con base en las NIIF para cada uno de los periodos indicados, expresada en pesos nominales. Toda la información financiera ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Para una descripción del método, ver "Resumen de la presentación de contabilidad". Así mismo, la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

**Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:****Total de viviendas vendidas**

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por país y estado. A continuación se presenta un resumen de las viviendas por estado:

Estado	2017		2016	
	Interés Social	Vivienda Media	Interés Social	Vivienda Media
Baja California		8	43	15
Baja California Sur		11	95	75
Durango			19	-
Guanajuato		70	119	1
Hidalgo			12	91
Estado de Mexico			132	155
Guerrero		24	-	11
Jalisco			-	8
Michoacán		19	64	2
Morelos			0	1
Nuevo León		90	16	23
Nayarit		95	159	22

<b>Puebla</b>	63		41	-
<b>Quintana Roo</b>	62	29		
<b>Sinaloa</b>	51	26	186	61
<b>Sonora</b>	14		59	-
<b>Tamaulipas</b>	11			
<b>Veracruz</b>	20		66	8
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>258</b>	<b>1011</b>	<b>538</b>

Segmentación de unidades de acuerdo a la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109,000 pesos y \$541,000 pesos en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,000 pesos y \$1,364,000 pesos y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 pesos. Ver Nota 16 "Información por Segmentos" de los Estados Financieros Consolidados.

## Informe de créditos relevantes:

En el año 2015 la Compañía se encontraba en un proceso de Concurso Mercantil con operaciones limitadas y falta de liquidez. El 3 de julio el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales suscritos por la Compañía. Esta resolución concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía.

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengará intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las deudas por emisión de obligaciones convertibles en acciones y los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran como sigue:

	2017	2016
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Seis líneas de crédito otorgadas el 30 de septiembre de 2017 a una tasa fija desde el 4.10%, 4.20%, 4.30%, 4.40% y 10% .con vencimiento desde el 30 de julio de 2018 hasta el 30 de junio de 2020.	\$ 553,796	\$ -
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 30 de septiembre de 2015 con vencimiento el 30 de septiembre de 2018 a una tasa fija del 10%	44,392	-
Banco Interacciones, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo. Financiero. Interacciones División Fiduciaria.	82,763	12,550
Línea de crédito otorgada por Banco Interacciones, S.A. el 11 de marzo de 2016 a una tasa TIIE28D más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021.		
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito comprada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR a Banco Nacional de México, S.A., por \$1,000 millones y vencía el 28 de junio de 2015. El 13 de marzo de 2015 esta línea de crédito se renovó y vence el 28 de junio de 2020 devengando un interés de 10%. (2)(2a)	-	1,100,000
Línea de crédito otorgada el 07 de julio de 2015 y vence el 01 de septiembre de 2024, devengando un interés de 12%. (2)(2a)	-	100,000
Línea de crédito otorgada el 17 de marzo de 2015 y vence el 20 de junio de 2020, devengando un interés de 10%. (2)(2a)	-	153,153
Línea de crédito otorgada el 12 de febrero de 2016 y vence el 12 de marzo de 2020, devengando un interés de 10.5%. (2)(2a)	-	152,139
Línea de crédito otorgada el 02 de Septiembre de 2016 y vence el 01 de Septiembre de 2019, devengando un interés de 10.5%. (2)(2a)	-	21,100
Banco Santander, S,A		
Líneas de crédito otorgadas el 4 de abril del 2013 misma que fue renovada y vence el 29 de julio de 2020, a una tasa de interés de TIIE28D más 4.50%. (2)(2a)	-	445,550
Línea de crédito renovada el 13 de abril de 2016 a una tasa de TIIE28D más 4.5%. Vence el 13 de abril de 2020. (2)(2a)	-	31,522
Línea de crédito renovada el 29 de junio de 2015 a una tasa de TIIE28D más 4.5%, con vencimiento del 29 de Junio de 2020. (2)(2a)	-	285,064



Tres líneas de crédito otorgadas el 20 de abril de 2015 y vencen el 20 de abril y 20 de octubre de 2017 y la tercera el 20 de abril de 2019, devengando un interés de TIIE28D más 4.5%. (2)(2a)	-	141,331
Línea de crédito renovada el 22 de abril de 2016 a una tasa de TIIE28D más 4.5%, vence el 22 de abril de 2019. (2)(2a)	-	47,983
Obligaciones convertibles en acciones		
Obligaciones convertibles en acciones emitidas el 23 de octubre de 2015 y vencen el 23 de octubre de 2022, devengando un interés de 4.50% anual por el periodo comprendido entre la fecha de Emisión Inicial y el 31 de diciembre de 2020, o 3.5% anual para el caso de pago en efectivo en pesos y del 1 de enero de 2021 y hasta, e inclusive, la fecha de amortización o la fecha de Conversión de las Obligaciones Convertibles será de 4% anual y dichos intereses se pagarán en efectivo. (3) COES 14, S.A. de C.V.	-	82,936
Línea de crédito, devengando una tasa de TIIE28D más 9%, con vencimiento el 30 de junio de 2018. (2)(2a)	-	132,000
Créditos con plazos vencidos, en proceso de formalización (1)	<b>1,356,664</b>	2,710,907
Intereses por pagar	<b>28,016</b>	1,055,765
Menos costos de emisión de deuda	-	(12,340)
Total de deuda	<b>\$ 2,065,631</b>	\$ 6,459,660
Porción circulante de la deuda	<b>(1,628,881)</b>	(4,031,926)
Deuda a largo plazo	<b>\$ 436,750</b>	\$ 2,427,734

(1) A la fecha de los estados financieros la Compañía continúa en proceso de formalización con los bancos.

(2) Deuda garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas y con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

(2a) Deuda que fue capitalizada, autorizada en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con fecha 29 de septiembre de 2017. Ver Nota 14.

3. Conversión anticipada realizada por todos los obligacionistas de acuerdo al acta de emisión de obligaciones. Autorizada en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con fecha 29 de septiembre de 2017. Ver Nota 14 a.1

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fue de 7.3600% y 6.1100%, respectivamente.

#### Agencias calificadoras

A la fecha de este reporte anual, la compañía no tiene cobertura crediticia por parte de las agencias calificadoras.

#### Compromisos fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no tiene compromisos fuera de balance.

#### Obligaciones Contractuales

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 31 de diciembre de 2017	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	\$ 1,628,882	\$ 353,986	\$ 82,763	\$ -	\$ 2,065,631
Cuentas por pagar	2,982,589	-	-	-	2,982,589
	<b>\$ 4,611,471</b>	<b>\$ 353,986</b>	<b>\$ 82,763</b>	<b>-</b>	<b>\$ 5,048,220</b>
Al 31 de diciembre de 2016	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	\$ 4,031,926	\$ 612,516	\$ 1,715,218	\$ 100,000	\$ 6,459,660
Cuentas por pagar	3,112,684	-	-	-	3,112,684
	<b>\$ 7,144,610</b>	<b>\$ 612,516</b>	<b>\$ 1,715,218</b>	<b>\$ 100,000</b>	<b>\$ 9,572,344</b>

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

---

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas a los mismos que se incluyen en este reporte anual en la página A-1-.

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo. Este reporte anual contiene algunas declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, intenciones o expectativas. Los resultados reales podrían diferir materialmente de las declaraciones a futuro. Los factores que podrían generar o contribuir a tales diferencias incluyen, aunque no se limitan a aquellos que se comentan más adelante y en otras secciones de este reporte anual, particularmente en "Declaraciones a futuro" e "Información clave".

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de continuar como negocio en marcha. Referirse a la Nota 21 "Negocio en Marcha" de nuestros estados financieros consolidados y al reporte de los auditores independientes.

---

## Resultados de la operación:

---

Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016 – NIIF

### **Ingresos**

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró ingresos por \$422 millones derivado principalmente de la escrituración de 796 unidades, un decremento de 54% al compararse con el resultado de 2016 donde la Compañía registró ingresos por \$912 millones resultado de la escrituración de 1,549 unidades.

### **Utilidad Bruta**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017 la Compañía registró una utilidad bruta de \$99 millones con un margen bruto de 24%, comparado con una utilidad bruta de \$240 millones y un margen bruto de 26% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016. El deterioro en el margen obedece principalmente a un menor precio promedio en las viviendas entregada a clientes durante el periodo reciente.

### **Utilidad de Operación**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró una utilidad operativa de \$1,300 millones, derivada principalmente por el registro de otros ingresos de operación por \$1,626 millones en relación al registro de ingreso sobre quitas del saldo principal insoluto en relación a contratos de crédito de Compañía. Ver Nota 18 "Otros (ingresos) gastos de operación, neto de los Estados Financieros Consolidados. Durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró una utilidad operativa de \$5,424 millones; la utilidad registrada obedece principalmente al registro de otros ingresos de operación por \$5,848 millones en relación a la cancelación de estimaciones para contingencias diversas que no fueron utilizadas, registro de ingreso sobre quitas del saldo principal insoluto en relación a contratos de crédito de Compañía, cancelación de IVA, neto, no recuperable, y otros ajustes contables que no significaron una entrada de efectivo para la Compañía.

### **Costo de préstamos, neto**

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias, y los efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados) para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, fue de \$154 millones comparado con \$595 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016.

El menor gasto de intereses durante el periodo de 2017 refleja la disminución de los pasivos con costo de la Compañía.

### **Impuestos a la Utilidad**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, se registraron \$119 millones, comparado con \$5,208 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, para ambos periodos, los impuestos a la utilidad se derivan principalmente del efecto ocurrido por el cálculo de los impuestos diferidos para cada año. Ver Nota 20 "Impuesto sobre la Renta" de los Estados Financieros Consolidados.

### **Utilidad neta participación controladora**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$1,008 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$365 millones durante el mismo periodo de 2016. La Utilidad Neta Consolidada

para el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017, obedece principalmente al registro de Otros ingresos explicados anteriormente en la discusión de Utilidad de Operación.

Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015 – NIIF

#### **Ingresos**

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró ingresos por \$912 millones derivado principalmente de la escrituración de 1,484 unidades, un incremento de 163% al compararse con el resultado de 2015 donde la Compañía registró ingresos por \$346 millones resultado de la escrituración de 341 unidades.

#### **Utilidad Bruta**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016 la Compañía registró una utilidad bruta de \$240 millones con un margen bruto de 26%, comparado con una utilidad bruta de \$66 millones y un margen bruto de 19% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2015.

#### **Utilidad de Operación**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró una utilidad operativa de \$5,425 millones, derivada principalmente por el registro de otros ingresos de operación por \$5,848 millones en relación a la cancelación de estimaciones para contingencias diversas que no fueron utilizadas, registro de ingreso sobre quitas del saldo principal insoluto en relación a contratos de crédito de Compañía, cancelación de IVA, neto, no recuperable, y otros ajustes contables que no significaron una entrada de efectivo para la Compañía. Ver Nota 18 "Otros (ingresos) gastos de operación, neto de los Estados Financieros Consolidados. Durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2015, la Compañía registró una utilidad operativa de \$1,576 millones; la utilidad registrada obedece principalmente al reconocimiento de otros ingresos por \$2,372 millones principalmente en relación al registro de quitas sobre saldos de principal insolutos con acreedores en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos.

#### **Costo de préstamos, neto**

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias, y los efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados) para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, fue de \$590 millones comparado con \$1,874 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2015.

El menor gasto de intereses durante el periodo de 2016 refleja la disminución de los pasivos con costo de la Compañía como resultado de la capitalización de pasivos con motivo del Concurso Mercantil de la Compañía. Así mismo, durante el periodo de 2015, se registró un efecto de valuación por instrumentos derivados por \$696 millones.

#### **Impuestos a la Utilidad**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, se registraron \$5,208 millones, comparado con \$4,374 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2015, para ambos periodos, los impuestos a la utilidad se derivan principalmente del efecto ocurrido por el cálculo de los impuestos diferidos para cada año. Ver Nota 20 "Impuesto sobre la Renta" de los Estados Financieros Consolidados.

#### **Utilidad neta participación controladora**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2016, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$365 millones comparado con una utilidad de \$15,909 millones durante el mismo periodo de 2015. La Pérdida Neta Consolidada para el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2016, obedece principalmente al nivel bajo de operaciones de la Compañía y por la determinación de ISR diferido, para el periodo. Ver Nota 20 "Impuesto sobre la Renta" de los Estados Financieros Consolidados.

El resultado del periodo de 2015 deriva principalmente de la aplicación de la regla CINIIF 19--Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio – donde la Compañía realizó un ajuste por reconocimiento de Valor Razonable de sus pasivos financieros que fueron pagados con el patrimonio de Homex (acciones comunes de la Compañía como pago del saldo capitalizable de sus créditos comunes, en términos y en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos). La valuación de dichos pasivos financieros se registró en el capital social de la Compañía a su valor razonable, y la diferencia de dicha valuación fue registrada como utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía, lo que generó una importante utilidad durante 2015.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital:**

---

Debido a la naturaleza del negocio de vivienda, hemos experimentado, y prevemos seguir experimentando, grandes necesidades de liquidez y financiamiento, principalmente para financiar el desarrollo y la construcción de viviendas y la adquisición de inventario de terrenos.

Durante 2014 y 2013 la industria de vivienda en México enfrentó una serie de retos que serán descritos en los párrafos siguientes, los cuales afectan negativamente el desempeño financiero de la industria y específicamente de la Compañía.

Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit habitacional. Como resultado de ello, existía un enfoque e incentivo a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en

el segmento de interés social que el gobierno demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, se suscitaron cambios en las políticas de vivienda.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que llamaban a la redensificación de ciudades donde se contemplaba la reutilización de infraestructura urbana existente. El enfoque del gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad creando beneficios sociales, ambientales y económicos para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto ya que el aumentar la densidad significaba la construcción de prototipos verticales donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital invertido es mayor.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, solo el 14% del total del presupuesto aprobado en el programa de subsidio, fue dedicado a viviendas verticales nuevas (lo cual contrastaba con el compromiso inicial de dedicar el 50% del presupuesto). Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda y en junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial, los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia.

Todos estos cambios así como la curva de implementación en la Compañía para realizar las acciones necesarias para adaptarnos a las nuevas reglas, resultaron en un incremento de los costos iniciales y en la inversión de capital de trabajo para desarrollar la reserva territorial y construir viviendas donde no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una importante parte de esta reserva territorial tuvo un deterioro en su valor lo cual afectó nuestros resultados financieros. Así mismo, nuestra liquidez y capacidad para encontrar financiamiento a través de instituciones financieras fue afectada debido a la aversión al riesgo al sector.

El 30 de abril del 2014, la Compañía presentó una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán, el día 13 de junio del 2014 fue aceptada la solicitud de Concurso Mercantil. El 19 de junio del 2015 se presentó ante el Juez Federal el convenio concursal debidamente suscrito por la Compañía y al menos la mayoría requerida de acreedores reconocidos.

El 9 de julio de 2015, la Compañía junto con algunas de sus subsidiarias, informó que el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía. Esta resolución concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Los Convenios Concursales, los cuales fueron apoyados por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifica el tratamiento a cada uno de los acreedores reconocidos.

El 23 de octubre de 2015 se inició formalmente la reestructura y reactivación operacional la Compañía. Como resultado de esta reestructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex.

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- enganches pagados por los compradores de viviendas
- financiamiento proporcionado por los proveedores de materiales;

Así mismo, en septiembre de 2017, la Asamblea general de Accionistas de la Compañía aprobó aumentar su capital social a efecto de que la Compañía (i) recibiera una inyección de nuevo capital por \$819 millones de pesos, y (ii) reestructurará aproximadamente \$3,600 millones de pesos de pasivos, mismos que han quedado capitalizados en acciones representativas de su capital social.

Para llevar a cabo dicha capitalización, la Compañía aprobó la emisión de aproximadamente 4,305 millones de nuevas acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de su capital social.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tenía una deuda total de \$2,065 millones, y una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de \$39.9 millones la cual esta denominada en pesos mexicanos.

---

## Control Interno:

---

### Manejo de riesgos

La Compañía está expuesta tanto a riesgos empresariales en general como a riesgos de la industria en particular. Principalmente estamos expuestos a riesgos relativos a capacidad y aprovechamiento, riesgos relacionados con la estrategia, riesgos políticos, riesgos operativos, riesgos de compras, riesgos de políticas salariales, riesgos de tecnologías de la información y riesgos de manejo financiero y de tesorería. Desde el año 2016, Homex ha robustecido sus mecanismos de control interno y de gobierno corporativo, e incrementado su eficiencia administrativa, operativa y de gestión de riesgos. Entre las acciones llevadas a cabo que fortalecen el gobierno corporativo de la Compañía se encuentran:

- Integración de un nuevo Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, integrados en su mayoría por consejeros independientes.
- En febrero de 2018, nombramiento de un Presidente y Vicepresidente de Consejo independientes y experimentados
- Política de "cero tolerancia" y clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cabal cumplimiento.
- Diseño e implementación de un nuevo sistema de control interno, así como reorganización del área de auditoría interna.
- Preparación de reportes financieros y operativos periódicos por la administración y su debida y oportuna presentación al Consejo de Administración.
- Implementación, capacitación y aplicación de un nuevo Código de Ética a todos los colaboradores de la Compañía y Consejo de Administración
- Cambios y nombramientos en el equipo directivo

La Compañía no tiene una estructura organizacional autónoma; en lugar de ello, el manejo de riesgos es considerado una responsabilidad fundamental de los directivos de todas las entidades del negocio, así como de los gerentes de proceso y los gerentes de proyecto. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

---

## **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:**

---

La preparación de los estados financieros se realiza de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Sin embargo, no tenemos estimaciones contables críticas.

---

## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía para los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 fueron auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una Firma independiente de contadores públicos, miembro de la Firma Grant Thornton International Ltd.

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

En el pasado hemos celebrado, y podríamos hacerlo en el futuro, operaciones con nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de nuestros accionistas. Consideramos que estas operaciones se han celebrado en términos no menos favorables para la Compañía que aquellos que pudieran haberse obtenido de terceros no relacionados. Actualmente, se requiere que las operaciones entre nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de los mismos sean aprobadas por el Consejo de Administración después de considerar la recomendación de nuestro Comité de Auditoría y/o de nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones y, en algunos casos, la opinión imparcial de un experto independiente, según lo exige la Ley del Mercado de Valores y otras leyes aplicables.

#### Financiamiento a partes relacionadas

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 no hubo alguna operación de financiamiento a partes relacionadas.

#### Operaciones de conflicto de interés

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 no existieron operaciones que representarán un conflicto de interés para la Compañía.

#### Adquisición de terrenos de partes relacionadas

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 no se reportaron operaciones de adquisición de terrenos con partes relacionadas.

### Información adicional administradores y accionistas:

#### i. Consejeros y Directivos

Durante 2017, el Consejo de Administración, el cual fue nombrado en la Asamblea General de Accionistas con fecha del 28 de abril de 2017 y 29 de septiembre de 2017 estuvo integrado inicialmente por seis consejeros. En la Asamblea General de Accionistas del 29 de septiembre se designaron y nombraron nuevos consejeros, quedando el Consejo de Administración integrado por once miembros. En febrero de 2018 se celebró una Asamblea General de Accionistas donde se aprobó el nombramiento de William J. Crombie y Adolfo del Cueto como Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración de Homex. Ambos han sido miembros independientes del Consejo de Administración desde 2015 y 2017, respectivamente.

Cada consejero es elegido por un plazo de un año o hasta que un sucesor haya sido designado. El Consejo de Administración se reúne trimestralmente. Conforme a la legislación mexicana, por lo menos 25% de los miembros del Consejo de Administración deben ser consejeros independientes, de acuerdo con la definición del término independiente de la Ley del Mercado de Valores.

#### Gobierno Corporativo

Las prácticas de gobierno corporativo, de Homex, se rigen por nuestros estatutos, la Ley de Mercado de Valores en México y las disposiciones generales emitidas por la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores. Así mismo, la empresa se apega al Código de Mejores Prácticas Corporativas. La estructura y responsabilidades del Consejo de Administración, la Declaración de Ética y todas las actividades de la Compañía se rigen por las mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

En la Asamblea General Anual Ordinaria de accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. del 28 de abril de 2017, y del 29 de septiembre de 2017 se designaron los miembros del Consejo de Administración, así como en la Asamblea General Ordinaria del 12 de febrero de 2018 donde se aprobó el nombramiento de William J. Crombie y Adolfo del Cueto como Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración de Homex

Al 30 de mayo de 2018, el Consejo de Administración se integra por las siguientes personas:

	Cargo	

Nombre			
William J. Crombie		Presidente	
Adolfo del Cueto Aramburu		Vice Presidente	
Antonio Manuel Dávila Uribe		Miembro no Independiente	
Ernesto Valenzuela Espinosa		Miembro Independiente	
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez		Miembro no Independiente	
Luis Vite Zamora		Miembro Independiente	
Manuel Graue González		Miembro Independiente	
José Victor Rodríguez Barrera		Miembro no Independiente	
Sergio Carrera Dávila		Miembro no Independiente	
Luis Mario Islas Ibarra		Miembro no Independiente	
José Manuel Rendón Oberhauser		Miembro no Independiente	

**William J. Crombie** tiene 25 años de amplia experiencia en administración y finanzas tanto en compañías públicas como privadas en el sector de bienes y raíces y residencial. Su experiencia incluye negociaciones, acuerdos estratégicos, manejo de riesgo, planeación estratégica, resolución de problemas y administración en general. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Hipotecaria su Casita y Pulte Homes, Inc. Tiene estudios en Economía de la Universidad St. Lawrence, en Canton Nueva York y un MBA en finanzas de la Universidad de Syracuse en Nueva York.

**Adolfo del Cueto Aramburu** tiene más de 17 años de experiencia en la industria financiera. Es un entrepreneur e inversionista de capital de riesgo activo en los sectores de salud, bebidas y tecnología financiera, entre otras. Así mismo se especializa en la adquisición de activos de riesgo y reestructuras corporativas. El señor del Cueto ha estructurado y asesorado la implementación de varias operaciones multimillonarias en préstamos respaldados por activos en México, Chile, Colombia y Estados Unidos. Es co-fundador y Director General de Bulltick Capital Markets LP, una firma de intermediación bursátil con base en Estados Unidos, administrador de activos y banca de inversión. Adolfo del Cueto, es miembro del consejo de varias compañías en los sectores de energía, entretenimiento y seguridad. Tiene una licenciatura en derecho de la Universidad Anahuac del Norte y Maestría en Derecho y Administración de Empresas por la Universidad Northwestern.

**Antonio Manuel Dávila Uribe** actualmente funge como Presidente de Ascendancy Mexico. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana e Ingeniero en Sistemas Económicos de la Universidad Stanford y Maestría en Alta Dirección (AD-2) por el IPADE. Cuenta con una reconocida trayectoria dentro del sector financiero e inmobiliario. Ascendancy se ha asociado con el Ing. Dávila como su especialista local, creando una alianza estratégica con él y con Grupo Firpo, el cual también dirige.

Dentro del sector financiero, Antonio Dávila fue Vicepresidente de Citibank Mexico hasta 1979, año en el que paso a formar parte de Operadora de Bolsa como Director de Operación y Miembro del Consejo de Administración hasta 1989. Posteriormente fue socio fundador y Miembro del Consejo de Administración de Ixe Banco, Consultoría Internacional (hoy CIBanco) y Mexicana de Fianzas así como consejero de Factor Quadrum.

**Ernesto Valenzuela Espinosa** es miembro independiente del Consejo de Administración, asesor financiero y auditor de varias compañías. El señor Ernesto Valenzuela cuenta con amplia experiencia como consultor respecto a procedimientos de insolvencia respecto a su implementación, administración, prevención y salida (registrado ante el IFECOM). También ha trabajado como consultor y auditor externo de diversas entidades de gobierno, así como compañías mexicanas y extranjeras tales como el IPAB, tiendas minoristas (supermercados y tiendas departamentales), compañías aseguradoras, industria automotriz, restaurantes, hoteles, laboratorios farmacéuticos y casas de bolsa. El señor Valenzuela es Contador Público certificado graduado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, (ITAM), así mismo tiene estudios en Sistemas de Información Automatizados por el ITAM. Fue Presidente del Consejo y miembro del Comité Honorario en el periodo 2010-2012 y 2005-2007 del Colegio Contadores Públicos de México, A.C.

**Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez.** El señor de Nicolás es miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI).

**Luis Vite Zamora** actualmente es socio Decano de Price water house Coopers, S.C. (PwC). El señor Vite es Contador Público Certificado egresado de la Universidad Autónoma de México con mención honorífica con 40 años de experiencia profesional, incluyendo más de 17 en auditoría tanto en México como 2 años en Estados Unidos en la Oficina de Nueva York en auditorías en el sector de seguros y asesoría en los procesos de colocación de valores de empresas Mexicanas en el mercado americano. Hasta la reciente fecha de retiro, en julio de 2016, por 18 años socio a cargo del área de Asesoría de Servicios Financieros (FAS) en México. Además de ser C.P.C. hasta la fecha de retiro, Examinador de Fraudes Certificado, con Diplomado en Arbitraje Internacional de la Escuela Libre de Derecho y la Cámara de Comercio Internacional (ICC). Miembro y Vicepresidente de la

Comisión Anticorrupción de la propia ICC. Miembro de la Comisión de Normas de Auditoría del I.M.P.C. por 8 años y representante de México ante el Comité de Normas de Auditoría Internacionales del IFAC.

**Manuel Graue González** tiene amplia experiencia en el sector financiero y de la construcción en México. Actualmente se desempeña como Director General de Mex Top S.A. de C.V. Anterior a esto, fue Vicepresidente de desarrollo de nuevos negocios en Industrias Coch México. Fue también director general de Constructora Estrella y ocupó varios cargos en el sector financiero en instituciones tales como Citibank México y Bankers Trust México. El señor Graue es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac y tiene una Maestría en Ciencia Industrial por Georgia Institute of Technology.

**José Víctor Rodríguez Barrera** Desde 2004 es socio fundador de la firma Rodríguez y Orendain quienes se especializan en brindar asesoría integral en áreas de litigio civil, mercantil y administrativo, así como las implicaciones que de ellos derivan en materia Constitucional y el Juicio de Amparo. El señor Rodríguez ha participado en transacciones de reestructuración corporativa y financiera, compra y venta de empresas y la negociación de todo tipo de convenios relacionados con las actividades comerciales, industriales y profesionales que se complementan con la asesoría profesional dada por financieros, fiscalistas, contadores y abogados de firmas internacionales. José Víctor es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana

**Sergio Carrera Dávila** es el Director de Finanzas de Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOMO ER y de Lagatus, S.A. de C.V. SOFOMO ENR. Antes de unirse a la Compañía trabajó por 16 años en Grupo Televisa donde se desempeñó en varios puestos como Director General de Televisa Publishing + Digital para USA y PR y Vicepresidente de Administración y Finanzas de Grupo Editorial Televisa. Fue analista de Banca de Inversión para Merrill Lynch en Nueva York. Sergio es licenciado en Economía por SDSU en California y tiene un MBA por IESE Business School de Barcelona.

**Luis Mario Islas Ibarra** tiene amplia experiencia en el sector de la construcción en México. Actualmente es socio fundador y director de EXPECTRAS, SA de CV, empresa dedicada a la infraestructura y obras de gran magnitud, tales como puentes, carreteras, centros de readaptación social, hospitales, edificios gubernamentales, entre otros. Así mismo, es socio fundador y director de DUNAMIS (Fondo de Inversión Inmobiliario de Desarrollo e Infraestructura). Ha participado en la construcción de distintos desarrollos habitacionales enfocados en el segmento de interés social y vivienda media así como la construcción de plazas comerciales. Tiene una licenciatura en Administración Financiera por la Universidad del Valle de Atemajac (UNIVA). Guadalajara, Jalisco y una maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

**José Manuel Rendón Oberhauser** es licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac. Cuenta con 7 años de experiencia en el sector hipotecario. Socio fundador del despacho "Del Río & Rendón S.C.". Tiene amplia experiencia en litigio civil y mercantil. Fue diputado propietario a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en la V Legislatura y Coordinador de Asesores en el Senado de la República. Mediador Privado con Fe Pública # 127 del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México. Actualmente es Director Jurídico de Lagatus, S.A. de C.V. SOFOMO ENR y de Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOMO ER.

#### **Comité de Auditoría**

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado por Ernesto Valenzuela (Presidente), William J. Crombie y Luis Vite. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Valenzuela cuenta con los atributos de un experto financiero del Comité de Auditoría, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero. Nuestro auditor externo puede asistir a las reuniones del Comité de Auditoría, aunque no tiene derecho de voto. Algunas de las obligaciones y responsabilidades del Comité son las siguientes: supervisar al auditor externo de la compañía y evaluar su desempeño, analizar dictámenes, opiniones, reportes o informes que rinda el auditor externo, emitir recomendaciones respecto a la selección y las condiciones de contratación del auditor externo, discutir los estados financieros de la sociedad con los directivos responsables de su elaboración, y revisión, así como con el auditor externo, en base a ello, el comité deberá recomendar su aprobación o no aprobación al Consejo de Administración, recomendar, cuando sea necesario, la opinión de expertos independientes para los casos que lo ameriten o que la ley o estatutos lo requieran emitir opiniones al Consejo de Administración sobre operaciones con terceros relacionados; desarrollar y recomendar al Consejo de Administración un conjunto de principios de gobierno corporativo aplicables a la Compañía; verificar los sistemas y mecanismos de control interno y auditoría interna de la Compañía, informando al Consejo de Administración de la situación que guarden los mismos, así como de cualquier irregularidad que sea detectada en el ejercicio de sus funciones.

#### **Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones**

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Manuel Graue (Presidente), Antonio Dávila, Adolfo del Cueto Aramburu y Luis Mario Islas. Algunas de sus obligaciones y responsabilidades son las siguientes: solicitar la opinión de expertos independientes en los casos que juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley o los estatutos de la sociedad se requiera. Anualmente el comité deberá elaborar un informe anual sobre las actividades de su competencia que incluirá por lo menos: observaciones respecto al desempeño de directivos relevantes, operaciones con partes relacionadas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes, apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a los que se refiere el artículo Trigésimo Segundo Fracción IV, inciso d) y e) de los estatutos de la Sociedad.

#### **Control Interno**

Además de los comités antes descritos y el consejo de administración los cuales supervisan y aseguran el cumplimiento en regulación y gobierno corporativo, tenemos un departamento de Control Interno, el cual está orientado a dar cumplimiento con las políticas establecidas, el registro adecuado de las operaciones, la obtención de información financiera confiable y oportuna así como prevenir, identificar y detectar fraudes.

#### **Estructura Corporativa**

Efectivo a partir del 4 abril de 2017, José Alberto Baños López fue nombrado por el Consejo de Administración como Director General de Homex; sustituyó en esta labor a Eustaquio de Nicolás Gutiérrez, quien desde mayo de 2016 ocupaba el puesto de Director General y Presidente del Consejo de Administración. A la fecha, el señor de Nicolás se desempeña como consejero del Consejo de Administración de la Compañía.

A su vez, José Alberto Baños Lopez, realizó cambios en su equipo directivo para continuar fortaleciendo la operación de Homex, con el objetivo de alcanzar las metas objeto de su Plan de Negocios.



Entre los cambios realizados, el señor Ernesto Victoria se unió al equipo de la Compañía en octubre de 2017 asumiendo la posición de Director de Finanzas. Ernesto cuenta con experiencia operativa, estratégica y financiera dentro de Homex y otras compañías. Ernesto Victoria, sustituyó a Alberto Islas, quien se desempeñó como Director de Finanzas, desde julio del 2016, y como Director de Planeación Estratégica y Delegado Especial del Consejo de Administración de Homex, desde octubre del 2015.

Rene Guerrero, quien tiene trece años en la Compañía, durante los cuales ha estado a cargo de los departamentos de administración de obra, área técnica y habitabilidades, fue nombrado como Director de Estrategia Corporativa, a cargo de consolidar, implementar y desarrollar la estrategia del Nuevo Homex. Selene Verdugo asumió la posición de Director de Construcción; Selene Verdugo ha ocupado diversos cargos dentro de Homex, demostrando su capacidad para incrementar la productividad y eficiencia en la obra, lo cual será clave para la consolidación de la nueva etapa de Homex.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestros ejecutivos clave eran los siguientes:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Antigüedad en la empresa (años)
José Alberto Baños Lopez	1980	Director General	1
José Ernesto Victoria	1982	Director de Finanzas	7 meses
René Fernando Guerrero Chiquete	1981	Director de Estrategia Corporativa	14
Adán Castro Ochoa	1980	Director Comercial	13
Selene Verdugo Rocha	1975	Director de Construcción	13
<b>Edson Osvaldo Hernández Ortega</b>	1980	Director de Contraloría y Administración	2
<b>Rigel Ortiz Fernández</b>	1980	Director Jurídico	17

**José Alberto Baños López** es el Director General de Homex. Antes de su incorporación a la Compañía, el señor Baños ocupaba la posición de Director de Financiación Básica en Banco Santander S.A (México), desde el año 2010, siendo responsable, entre otros logros y funciones, de la restructuración de los créditos de empresas vivienaderas, incluyendo a Homex, Geo y Urbi, con motivo del inicio de los procedimientos de concurso mercantil de dichas compañías. Durante su trayectoria de más de 10 años en Banco Santander México, el señor Baños ocupó varias posiciones ejecutivas, incluyendo la colocación de diferentes tipos de créditos en diferentes sectores de la banca corporativa enfocándose en los últimos años en el sector de construcción, donde logró implementar de manera exitosa distintos productos y estrategias que se tradujeron en una mejora de márgenes y rendimiento para el banco; trayectoria que le ha permitido adquirir una gran experiencia y conocimiento del sector de la construcción y vivienda en México.

**José Ernesto Victoria Romano** es el Director de Finanzas. Previo a este nombramiento, desde el año 2010 ha desempeñado diversos cargos en el área de Finanzas de la Compañía como Relación con Inversionistas, Planeación Financiera y Finanzas Corporativas, realizando la planeación financiera, planeación y operación de estructuras bursátiles, manejo de pasivos y relación con instituciones financieras. El señor Victoria formó parte del equipo que logró la primera salida de una Compañía de Concurso Mercantil después de la Reforma Financiera. Su desarrollo académico se realizó en el Tecnológico de Monterrey graduado como Licenciado en Contaduría Pública y Finanzas.

**René Fernando Guerrero Chiquete** es el Director de Estrategia Corporativa desde octubre 2017. El señor Guerrero tiene trece años de experiencia en Homex, durante los cuales ha estado a cargo de los departamentos de administración de obra, área técnica y habitabilidades. Su desarrollo académico se realizó en el Tecnológico de Monterrey graduado como Ingeniero Industrial y de Sistemas. Así mismo tiene un Maestría en Administración y Negocios por el Tecnológico de Monterrey.

**Adán Castro Ochoa** es el Director Comercial de Homex. El señor Castro ha ocupado este cargo desde Febrero 2017. Antes de este nombramiento se desempeñó como Director de Proyecto en el periodo 2016 a 2017, tiempo en el cual alcanzó el primer lugar en casas escrituradas. Previo a este nombramiento durante 3 años se desempeñó como Gerente Regional definiendo estrategias, estructuras e indicadores de desempeño para que los proyectos de inversión logaran el número de casas escrituradas y utilidad presupuestada. Desde su ingreso a Homex en el año 2005 adquirió el conocimiento y la experiencia necesaria para entender toda la cadena de valor y su impacto en las ventas, gracias a su trayectoria por las áreas de Procesos, Administración de Proyectos, Control y Gestión. Su desarrollo académico se realizó en el Tecnológico de Monterrey graduado como Ingeniero Industrial y de Sistemas cursando parte de su carrera en el extranjero, posteriormente curso la Maestría en Administración.

**Selene Verdugo Rocha** es la directora de construcción de Homex desde 2017. Selene ha ocupado diversos cargos dentro de Homex, demostrando su capacidad para incrementar la productividad y eficiencia en la obra. Su desarrollo académico se realizó en Universidad Autónoma de Sinaloa graduada como licenciada en arquitectura, posteriormente curso una especialización en valuación de inmuebles.

**Edson Osvaldo Hernández Ortega** es Director de Contraloría y Administración. El señor Hernández ha ocupado este cargo desde Enero 2017. Antes de su nombramiento se desempeñaba como Director de Auditoría Interna en Homex. Antes de unirse a Homex, el señor Hernández fue socio de BAHEZ Consultores, una firma de servicios de Contabilidad, Auditoría Interna y Consultoría, además trabajó durante 14 años en la firma Deloitte donde se desempeñó como Gerente en el área de ERS. Durante su carrera ha prestado servicios en empresas tanto nacionales como internacionales.

**Rigel Ortiz Fernández** es Director Jurídico de Homex desde el 31 de Enero de 2017. Previo a este nombramiento, desde el año 2007, ocupaba el cargo de Gerente Corporativo en Homex. Rigel Ortiz, se incorporó a Homex en 2001 donde ha desempeñado diversos cargos en el área jurídica de la Compañía. La licenciada Ortiz estudió derecho en la Escuela libre de derecho de Sinaloa. Así mismo ha realizado estudios de posgrado en Derecho de las Obligaciones y Contratos y de las Sociedades Mercantiles, ambos cursados en la Universidad Panamericana. Actualmente se encuentra en proceso de obtención del grado de maestría en Derecho Corporativo

No existe parentesco entre ninguno de los miembros del Consejo de Administración, ni entre Directivos relevantes, o entre Consejeros y Directivos relevantes. Ningún Consejero o Directivo relevante, en lo individual o como grupo, tiene una tenencia accionaria significativa en la empresa.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Crombie NA William J				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		NO	NO	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-02-12				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1		Presidente del Consejo	3	0%
Información adicional				

Del Cueto Aramburu Adolfo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		SI	SI	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2018-02-12				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1		Vicepresidente del Consejo	3	0%
Información adicional				

Vlte Zamora Luis				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		NO	NO	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2017-09-29				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1		Consejero	1	0%
Información adicional				

Graue González Manuel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		SI	SI	
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2017-09-29				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

1	Consejero	1	0%
Información adicional			

**Relacionados [Miembro]**

Rendón Oberhauser José Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-09-29			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
1		Consejero	1
Participación accionaria (en %)			
0%			
Información adicional			

Sierra Aguirre Alberto Eugenio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-09-29			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
1		Consejero	1
Participación accionaria (en %)			
0%			
Información adicional			

Davila Uribe Antonio Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	SI
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2015-06-29			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
1		Consejero	3
Participación accionaria (en %)			
0%			
Información adicional			

De Nicolás Gutierrez Eustaquio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-02-12			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
1		Consejero	20
Participación accionaria (en %)			
0%			
Información adicional			

Rodríguez Barrera José Víctor			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-09-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1	Consejero	1	0%
Información adicional			

Carrera Davila Sergio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-09-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1	Consejero	1	0%
Información adicional			

Islas Ibarra Luis Mario			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	SI	SI	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-09-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
1	Consejero	1	0%
Información adicional			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 70

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 30

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 100

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

NA

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Estatutos sociales y otros convenios:

---

A continuación se incluye una breve descripción de las disposiciones más significativas de nuestros estatutos, incluyendo las modificaciones acordadas por nuestros accionistas, de acuerdo con lo que establece la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos, así como la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y es válida en referencia a nuestros estatutos, cuya compulsa ha sido previamente presentada ante la BMV.

#### Constitución e inscripción

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 30 de marzo de 1998 en México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, por duración indefinida. Nuestro objeto social, tal como se describe ampliamente en el artículo 2 de nuestros estatutos sociales, es fungir como una empresa controladora, en virtud de lo cual los estatutos la capacitan a desempeñar diversas actividades que le permiten funcionar como empresa controladora. Estas facultades incluyen, en forma enunciativa: (i) promover, establecer, organizar y administrar todo tipo de sociedades, mercantiles o civiles; (ii) adquirir o enajenar acciones, o participar en empresas ya existentes; (iii) recibir de terceros y proporcionar a las sociedades de las cuales la Compañía es socia o accionista, o a cualquier tercero, asesoría o servicios de consultoría técnica, incluyendo servicios de administración, contabilidad, mercadotecnia y finanzas; (iv) obtener, adquirir, utilizar o enajenar patentes, marcas, nombres comerciales, franquicias o cualesquiera derechos de propiedad industrial en México o el extranjero; (v) obtener todo tipo de financiamientos o créditos, con o sin garantía específica, y otorgar créditos a sociedades mercantiles o civiles o a otras personas en las que la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vi) otorgar cualquier tipo de garantía y aval con respecto a obligaciones o instrumentos de crédito en beneficio de sociedades civiles o mercantiles en las cuales la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vii) emitir, suscribir, retirar, aceptar y avalar todo tipo de instrumentos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía; (viii) adquirir, rentar, administrar, vender, hipotecar, dar en prenda o enajenar en cualquier forma bienes muebles o inmuebles, así como los derechos sobre los mismos; (ix) llevar a cabo y formalizar cualquier tipo de acto, acuerdo o contrato laboral, civil, mercantil o administrativo previsto en la legislación mexicana, con personas físicas o morales, públicas o privadas, obteniendo de ellas concesiones, permisos y autorizaciones directa o indirectamente relacionados con el objeto de la Compañía, tal como se establece en sus estatutos, incluyendo la contratación activa o pasiva de cualquier tipo de servicios, consultoría, supervisión y asesoría técnica necesaria o adecuada para cumplir con el objeto antes descrito; (x) emitir acciones no suscritas mantenidas en tesorería, conforme a lo estipulado en el Artículo 81 de la Ley del Mercado de Valores; (xi) establecer agencias o representaciones y fungir como corredor, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor, y (xii) realizar cualquier actividad necesaria para dar cumplimiento con el objeto social.

#### Consejeros

Nuestros estatutos estipulan que nuestro Consejo de Administración esté integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros propietarios, según lo determine la asamblea de accionistas. De conformidad con la legislación mexicana, cuando menos 25% de los consejeros deben ser independientes. Cuando se lleve a cabo una asamblea de accionistas para elegir consejeros, los titulares de por lo menos 10% del capital social en circulación tienen derecho a nombrar a un consejero propietario.

Conforme a lo dispuesto por la legislación mexicana, cualquier consejero que tenga conflicto de interés con la Compañía en relación con una operación determinada debe divulgar el conflicto en cuestión y abstenerse de votar en lo referente a esa operación; de lo contrario, será responsable por daños y perjuicios. Los consejeros reciben la compensación que se determine en la asamblea ordinaria de accionistas.

#### Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración ostenta la representación legal de la Compañía y está autorizado para resolver cualquier asunto con respecto a nuestras operaciones que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración debe aprobar, entre otros, los siguientes asuntos:

- las decisiones estratégicas para la Compañía y sus subsidiarias;
- cualquier operación con partes relacionadas al margen del curso ordinario del negocio;
- las ventas o adquisiciones significativas de activos;
- las políticas crediticias;
- el otorgamiento de garantías o avales por un monto sustancial,
- la designación del Director General; y

- cualquier otra operación importante.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente reunidas, la mayoría de sus miembros deberá estar presente. Las resoluciones en las asambleas serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros presentes en la sesión. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración decidirá con voto de calidad.

#### **Derechos de voto y asambleas de accionistas**

Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en nuestras asambleas de accionistas.

De conformidad con la legislación mexicana y nuestros estatutos, las asambleas generales de accionistas pueden ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias.

Son asambleas ordinarias aquellas que se convocan para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la asamblea extraordinaria. La asamblea ordinaria de accionistas debe reunirse cuando menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio, para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la aprobación o modificación del informe del Consejo de Administración, incluyendo los estados financieros anuales auditados, así como el reporte del Director General de la Compañía.
- la distribución de las utilidades, si las hubiere;
- el nombramiento o la ratificación de los miembros del Consejo de Administración y el secretario, y la determinación de la contraprestación que se otorgará a dichas personas;
- el nombramiento del Presidente del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones;
- la determinación del monto máximo que podrá utilizarse para la adquisición de acciones propias;
- el análisis de los informes anuales del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, que le remita al Consejo de Administración, y
- la aprobación de operaciones de la Compañía y sus subsidiarias que representen 20% o más de sus activos consolidados.

Se puede convocar a asambleas extraordinarias para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la prórroga de la duración de la Compañía;
- la disolución de la Compañía;
- el aumento o la disminución del capital social fijo;
- los cambios de objeto o nacionalidad de la Compañía;
- la transformación o fusión de la Compañía;
- la emisión de acciones privilegiadas;
- la amortización de acciones;
- la cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV y la BMV o cualquier otra bolsa de valores;
- cualquier modificación a los estatutos sociales, y
- cualquier otro asunto que, de conformidad con la ley o nuestros estatutos sociales, deba ser aprobado por los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones. Cualquier accionista o grupo de accionistas con derecho a voto que representen cuando menos 10% del capital social de la Compañía podrán solicitar por escrito que el Consejo de Administración convoque a una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su solicitud. Si el Consejo de Administración no convoca a la asamblea dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la solicitud, el accionista o grupo de accionistas pueden solicitar que un juez competente convoque a la asamblea. Cualquier accionista titular de una acción puede solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o si en las asambleas ordinarias celebradas durante ese tiempo no se han abordado los asuntos a tratar.

Los titulares de 20% del capital social en circulación pueden oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada en una asamblea de accionistas y presentar una demanda dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la asamblea para pedir que dicha resolución se suspenda temporalmente, siempre y cuando ésta viole la legislación mexicana o nuestros estatutos y que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea ni hayan votado a favor de la resolución. A fin de que proceda la orden judicial, los reclamantes deben presentar una fianza para responder por los daños y perjuicios que pudieran causar a la Compañía en caso de que la sentencia declare infundada la oposición. Los accionistas que representen cuando menos 10% de las acciones representadas en una asamblea podrán solicitar que se aplase la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en México cuando menos con 15 días de anticipación a la fecha señalada para la asamblea. Las convocatorias, que deberán contener el lugar, la fecha y la hora de la asamblea, así como el orden del día, serán firmadas por quienes convoquen. Las asambleas de accionistas se considerarán legalmente instaladas y celebradas, aun cuando no se haya publicado la convocatoria, si en el momento de la votación estuviera representada la totalidad de las acciones.

Toda la información a considerarse en las asambleas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria respectiva.

Para tener derecho a asistir a las asambleas, los accionistas deben estar inscritos como tales en nuestro registro de acciones o acreditar su carácter como tales en la forma prevista en los estatutos (incluyendo a través de la constancia proporcionada por Indeval y los participantes de Indeval). Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por uno o más apoderados con poder general o especial, o bien mediante carta poder. Los consejeros de Homex no pueden ser apoderados.

En el momento de la publicación de cualquier convocatoria a una asamblea de accionistas, o previamente a ésta, proporcionaremos copias de la misma al depositario para su distribución entre los titulares de ADS. Estos titulares tienen derecho a dar instrucciones al depositario de ejercer el derecho a voto en relación con las acciones comunes.

#### **Quórum**

Una asamblea ordinaria se considera legalmente instalada cuando, conforme a una primera convocatoria, la mayoría del capital social está presente o debidamente representada. Las asambleas ordinarias reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatorias se consideran legalmente instaladas, sea cual fuere el número de acciones representadas. Las resoluciones de las asambleas ordinarias se consideran válidas cuando son aprobadas por la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una primera convocatoria, debe estar presente o debidamente representado cuando menos 75% del capital social. Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una segunda o ulterior convocatorias debe estar presente o debidamente representada la mayoría del capital social. Las resoluciones de las asambleas extraordinarias son válidas cuando sean aprobadas por la mitad del capital social.

#### **Inscripción y transferencia de acciones**

Hemos inscrito nuestras acciones en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV, tal como lo exige la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones publicadas por la CNBV. En caso de que deseáramos cancelar la inscripción, o si ésta fuera cancelada por la CNBV, los accionistas que tengan el control de la Compañía estarán obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones en circulación, antes de proceder a la cancelación.

Nuestros accionistas pueden detentar nuestras acciones mediante títulos de acciones impresos o a través de instituciones depositantes con cuentas en Indeval. Dichas cuentas pueden ser mantenidas por casas de bolsa, bancos y otras entidades aprobadas por la CNBV. De conformidad con la legislación mexicana, únicamente los titulares registrados en el libro de registro de accionistas y aquellos que detenten constancias de depósito emitidas por Indeval y por los participantes de Indeval son reconocidos como accionistas.

#### **Cambios en el capital social y derechos de preferencia**

Nuestro capital social fijo mínimo puede ser reducido o aumentado por resolución de una asamblea extraordinaria de accionistas, sujeto a lo dispuesto por los estatutos, la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, así como las respectivas regulaciones. Nuestro capital social variable puede ser reducido o aumentado por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sujeto a los requisitos de voto previstos en nuestros estatutos.

En caso de un aumento en el capital social, nuestros accionistas tendrán derecho de preferencia para suscribir y pagar las nuevas acciones emitidas como resultado de dicho aumento, en proporción a su respectiva participación accionaria, excepto si las nuevas acciones son emitidas para una oferta pública. Este derecho de preferencia deberá ejercerse mediante la suscripción y el pago de las acciones dentro del plazo establecido en la resolución que autorice el aumento, el cual no podrá ser inferior a los 15 días naturales siguientes a la publicación del aviso de aumento de capital en el Diario Oficial de Sinaloa y en uno de los periódicos de mayor circulación en Culiacán, Sinaloa.

#### **Adquisición de acciones propias**

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos, podemos adquirir nuestras propias acciones a través de la BMV, al precio corriente de mercado de las mismas. Las acciones así adquiridas no pueden estar representadas ni votarse en las asambleas de accionistas. No estamos obligados a crear una reserva especial para la adquisición de acciones propias, y dicha adquisición no está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración. No obstante, estamos obligados a obtener la aprobación de los accionistas para determinar el monto máximo para la recompra de acciones propias. Además, nuestro Consejo de Administración debe nombrar a uno o más representantes autorizados para que efectúen dichas adquisiciones. La adquisición de acciones propias debe sujetarse a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

En caso de que deseemos adquirir en una misma sesión bursátil más de 1% de las acciones en circulación en el mercado, debemos informar con cuando menos 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes en su orden. En el caso de que deseemos adquirir 3% o más de las acciones en circulación durante un periodo de 20 días de cotización, debemos llevar a cabo una oferta pública de compra para dichas acciones.

Podemos abstenernos de instruir para la adquisición de acciones propias durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil y debemos dar aviso a la BMV a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición.

La asamblea ordinaria de accionistas determina anualmente el monto del capital social asignado para la adquisición de acciones propias, en el entendido de que dicho monto no puede exceder el monto total de nuestras utilidades netas de la Compañía, incluyendo las utilidades retenidas.

#### **Cancelación de la inscripción**

Si decidimos cancelar la inscripción de nuestras acciones en el RNV o si la CNBV ordena la cancelación de dicha inscripción, estaremos obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones propiedad de los accionistas minoritarios. Los accionistas considerados en posesión del "control" serán responsables subsidiarios de la realización de dicha oferta pública. El precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre:

- el precio de cierre promedio de las acciones en la BMV durante los últimos 30 días en que se hayan negociado las acciones antes de la fecha en que se haga la oferta pública de compra, y
- el valor contable de las acciones reflejado en nuestro último reporte trimestral, presentado a la CNBV y la BMV.

Con objeto de realizar una recompra de acciones, estaremos obligados a constituir un fideicomiso y aportar al mismo el importe que resulte necesario para garantizar el pago del precio de compra por acción en la oferta a todos los accionistas que no hayan vendido sus acciones a través de dicha oferta. La duración del fideicomiso será de por lo menos seis meses a partir de la fecha de cancelación.

A más tardar a los 10 días hábiles siguientes al día de inicio de la oferta, el Consejo de Administración dará a conocer su opinión respecto a la justificación del precio de la oferta pública de compra, considerando la opinión del Comité de Auditoría y reportando cualquier potencial conflicto de intereses que pueda tener cualquiera de los miembros del Consejo de Administración. La resolución del Consejo de Administración puede estar acompañada de otra emitida por un experto independiente seleccionado por nosotros para tal efecto.

#### **Adquisición de acciones por las subsidiarias**

Nuestras subsidiarias no pueden adquirir, directa o indirectamente, nuestras acciones.

#### **Reembolso**

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores, los accionistas tienen el derecho de obtener el reembolso prorrateado de las mismas a prorrata, previa resolución de la asamblea de accionistas.

#### **Liquidación**

En caso de disolución de la sociedad, la asamblea extraordinaria de accionistas nombrará a uno o varios liquidadores para que den por terminados nuestros asuntos. Todas las acciones tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la liquidación.

#### **Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios**

En caso de que los accionistas aprueben un cambio de nuestro objeto o nacionalidad, o la transformación de la Compañía a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que haya votado en contra de dicho cambio tendrá derecho de separación y de obtener el reembolso de sus acciones al valor contable de las mismas, de acuerdo con los últimos estados financieros aprobados en la asamblea de accionistas. Este derecho de separación deberá ejercerse dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea de accionistas que haya aprobado el cambio correspondiente.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles, nuestros estatutos sociales contienen diversos protecciones para los accionistas minoritarios, las cuales estipulan que:

- los titulares de cuando menos 5% del capital social pueden interponer una demanda civil para exigir la responsabilidad de los consejeros y ejecutivos relevantes; cualquier recuperación será para el beneficio de la Compañía y no de los demandantes;
- los titulares de cuando menos 10% del capital social (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) pueden convocar a una asamblea de accionistas en ciertas situaciones limitadas;
- los titulares de cuando menos 10% de las acciones (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) representadas en una asamblea de accionistas pueden solicitar que se posponga la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- Los titulares de cuando menos 10% del capital social pueden designar a un consejero, y
- los titulares de cuando menos 20% del capital social pueden oponerse y demandar judicialmente la suspensión de cualquier resolución de las asambleas de accionistas, lo cual está sujeto a ciertos requisitos de la legislación mexicana.

Así mismo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, estamos sujetos a ciertas obligaciones en materia de gobierno corporativo, incluyendo la obligación de contar con un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, además de que al menos 25% de nuestros consejeros califiquen como independientes. La CNBV tiene la facultad de verificar la independencia de dichos consejeros.

Las protecciones que la legislación mexicana otorga a los accionistas minoritarios por lo general difieren de las aplicables en Estados Unidos y otras jurisdicciones, si bien consideramos que la nueva Ley del Mercado de Valores ha introducido estándares de gobierno corporativo más altos, incluyendo obligaciones fiduciarias de los consejeros, con una descripción integral de sus deberes de diligencia y lealtad. En México, el procedimiento civil no contempla acciones colectivas.

A pesar de lo anterior, en términos generales resulta más difícil para los accionistas minoritarios ejercer sus derechos en contra de nuestros ejecutivos relevantes o accionistas mayoritarios, en comparación con los derechos de los accionistas minoritarios en Estados Unidos.

#### **Información a los accionistas**

La Ley General de Sociedades Mercantiles establece que las sociedades que actúan a través de sus consejos de administración deben presentar anualmente un informe a los accionistas en la asamblea de accionistas, el cual incluye:



- un informe de los consejeros sobre las operaciones de la sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio anterior, así como sobre las políticas seguidas por los consejeros y la Dirección General;
- una opinión sobre el informe del Director General en relación con las principales políticas y criterios contables y de información que se siguieron para preparar la información financiera;
- un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio fiscal;
- un estado que muestre los resultados de operación de la sociedad y los cambios en la situación financiera y en el capital contable de la misma durante el ejercicio anterior;
- las notas que se requieran para completar o aclarar la información antes mencionada.

Además, la Ley del Mercado de Valores establece que toda la información que se presente a la asamblea de accionistas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria para la asamblea en cuestión.

#### **Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros**

La Ley de Inversión Extranjera de 1993 y las reformas decretadas a la misma en 1998 contienen las disposiciones relativas a la inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas. La Secretaría de Economía y la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras son las autoridades responsables de administrar y supervisar el cumplimiento de la ley y sus ordenamientos.

Nuestros estatutos no restringen la participación de inversionistas extranjeros en nuestro capital social. No obstante, debe obtenerse la aprobación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que los inversionistas extranjeros adquieran una participación directa o indirecta superior a 49% del capital social de una sociedad mexicana cuyos activos totales excedan, al momento de presentar el correspondiente aviso de adquisición, un monto determinado anualmente por dicha comisión.

De conformidad con lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros estén de acuerdo en ser considerados ciudadanos mexicanos con respecto a:

- las acciones que detenten,
- derechos de propiedad,
- concesiones,
- nuestra participación accionaria, y
- derechos y obligaciones derivados de los acuerdos que tengamos con el gobierno mexicano.

Conforme a lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros deben abstenerse de invocar la protección de su gobierno para dirimir asuntos relacionados con la propiedad de nuestras acciones. Por consiguiente, un accionista no mexicano no puede solicitarle a su gobierno que interponga una demanda por la vía diplomática contra el gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista. Si dicho accionista invocara la protección de su gobierno, el gobierno mexicano podría confiscarle sus acciones.

---

## **Información adicional Administradores y accionistas**

---

A la fecha de este reporte, la Compañía no cuenta con información que determine si existen grupos o personas, empresas nacionales y/o extranjeras que sean titulares del 5% o más de cualquier clase de nuestras acciones con derecho a voto y que ejerzan influencia significativa, control o poder de mando.

Hasta donde es conocimiento de la Compañía, al 31 de diciembre de 2017, ningún miembro del Consejo de Administración u otro directivo relevante de la Compañía es titular, en lo individual o como grupo, de acciones que representen más del 1% y menos del 10% de las acciones en circulación de Homex.

Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

La compensación pagada a los funcionarios relevantes y miembros clave de la administración por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ascendió a aproximadamente \$16 millones. La compañía no tiene planes de pensión ni de retiro para funcionarios relevantes y miembros clave de la administración.

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

De acuerdo a la información disponible para la Compañía, al 31 de diciembre de 2017, la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos es menor a 1% de nuestro capital social:

### Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Nuestras acciones iniciaron su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. El 25 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que la cotización de sus acciones fue suspendida basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en México emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El día 22 de octubre de 2015 la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. informó que: en virtud de que Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. proporcionó a través de EMISNET su información financiera faltante del cuarto trimestre 2013 al segundo trimestre 2015, incluyendo la información financiera dictaminada correspondiente al año 2014, cumpliendo con lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo previsto por la disposición 10.015.02 de su Reglamento Interior, la Bolsa de Valores procedió a levantar la suspensión de la cotización de los valores identificados con clave de cotización HOMEX "\*" el día 23 de octubre de 2015.

Los ADRs, cada uno representativa de seis acciones, iniciaron su cotización en la Bolsa de Valores de Nueva York el 29 de junio de 2004. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York ("NYSE") anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. ("NYSE Regulation") determinó comenzar el procedimiento de desliste de los ADRs (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.— símbolo de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata. El 14 de octubre de 2016, la Compañía solicitó a Citibank la terminación del acuerdo como banco depositario para así realizar la cancelación total de los ADRs de la Compañía. El 9 de diciembre de 2016 el programa de ADRs de la Compañía fue efectivamente terminando.

La tabla siguiente presenta, para los periodos indicados, los precios trimestrales y mensuales, máximos y mínimos al cierre, de nuestras acciones, tal como lo reportan la BMV.

	<b>BMV</b>	
	Alto	Bajo
	<b>(Ps. por acción)</b>	
2012	47.34	24.69
1 <sup>er</sup> Trimestre	47.34	37.76
2 <sup>do</sup> Trimestre	39.89	28.36
3 <sup>er</sup> Trimestre	35.62	24.69
4 <sup>to</sup> Trimestre	31.24	25.38

2013	30.95	2.25
1 <sup>er</sup> Trimestre	30.95	18.67
2 <sup>do</sup> Trimestre	18.71	6.63
3 <sup>er</sup> Trimestre	8.15	2.85
4 <sup>to</sup> Trimestre	4.50	2.25
2014	NA	NA
1 <sup>er</sup> Trimestre	NA	NA
2 <sup>do</sup> Trimestre (a Mayo, 2014)	NA	NA
2015	NA	NA
4 <sup>to</sup> Trimestre (a partir del 23 de oct)	22.5	3.51
2016		
1 <sup>er</sup> Trimestre	4.31	3.24
2 <sup>do</sup> Trimestre	4.18	1.72
3 <sup>er</sup> Trimestre	2.32	1.58
<b>2017</b>		
1 <sup>er</sup> Trimestre	1.34	0.50
Diciembre	0.75	0.57
Enero	0.61	0.55
Febrero	0.56	0.40
Marzo	0.46	0.36
Abril (al 27 de abril)	0.37	0.19

Fuente: Homex con datos de Yahoo Finance

---

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

---

No aplica este apartado de formador de mercado

---

## Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

---

No aplica este apartado de formador de mercado

---

**Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes**

---

No aplica este apartado de formador de mercado

---

**Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

No aplica este apartado de formador de mercado

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

No aplica este apartado de formador de mercado

---

## PERSONAS RESPONSABLES

### a) Equipo Administrativo

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsificada en este reporte anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a inversionistas"

*José Alberto Baños López*

\_\_\_\_\_  
**Director General**

*Ernesto Victoria Romano*

\_\_\_\_\_  
**Director de Finanzas**

*Edson Osvaldo Hernández Ortega*

\_\_\_\_\_  
**Director de Contraloría y Administración**

*Rigel Ortiz Fernandez*

\_\_\_\_\_  
**Director Jurídico**

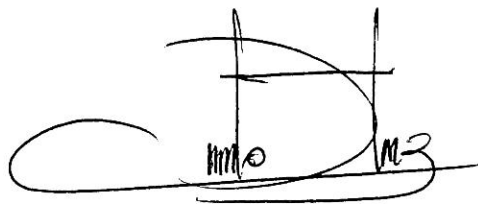
## **b) Auditor Externo**

De conformidad con el numeral 1.2 del inciso b) del artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial del 19 de marzo del 2003 y modificadas mediante resolución el 11 de agosto de 2017 y exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros consolidados dictaminados de conformidad con el numeral 3 del inciso a) fracción I del artículo antes mencionado, así como cualquier otra información financiera que se incluya en este reporte anual, cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, 2016, y 2015.

“El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que los Estados Financieros Consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015 que contiene el presente reporte anual fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2018, 12 de abril de 2017, y 13 de abril de 2016 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los Estados Financieros Consolidados antes mencionados, no tengo conocimiento de información financiera relevante, que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance de mi trabajo de la auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar y no realicé procedimientos adicionales con el objeto e expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados antes mencionados.”



---

C.P.C. Alberto. E. Hernández Cisneros  
Socio de Auditoría y Representante Legal

## [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**

---







---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## PERSONAS RESPONSABLES

### a) Equipo Administrativo

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsificada en este reporte anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a inversionistas"

*José Alberto Baños López*

\_\_\_\_\_  
**Director General**

*Ernesto Victoria Romano*

\_\_\_\_\_  
**Director de Finanzas**

*Edson Osvaldo Hernández Ortega*

\_\_\_\_\_  
**Director de Contraloría y Administración**

*Rigel Ortiz Fernandez*

\_\_\_\_\_  
**Director Jurídico**

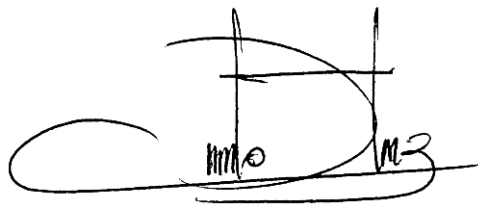
## **b) Auditor Externo**

De conformidad con el numeral 1.2 del inciso b) del artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial del 19 de marzo del 2003 y modificadas mediante resolución el 11 de agosto de 2017 y exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros consolidados dictaminados de conformidad con el numeral 3 del inciso a) fracción I del artículo antes mencionado, así como cualquier otra información financiera que se incluya en este reporte anual, cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, 2016, y 2015.

“El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que los Estados Financieros Consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015 que contiene el presente reporte anual fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2018, 12 de abril de 2017, y 13 de abril de 2016 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los Estados Financieros Consolidados antes mencionados, no tengo conocimiento de información financiera relevante, que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance de mi trabajo de la auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar y no realicé procedimientos adicionales con el objeto e expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados antes mencionados.”



---

C.P.C. Alberto. E. Hernández Cisneros  
Socio de Auditoría y Representante Legal

---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL  
AÑO DE 2017**

Ciudad de México, a 25 de abril de 2018

**Al H. Consejo de Administración,  
A la Asamblea de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:**

En cumplimiento de las recomendaciones del Código de Mejores Prácticas Corporativas y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y al Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros consolidados, trimestrales y anuales fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera.
2. Informamos al Consejo de Administración del estado que guarda el sistema de control interno de la Compañía, observando que se están actualizando los procedimientos de control a cumplir.
3. Evaluamos el desempeño de la firma **Salles Sainz Grant Thornton** que realizó la auditoría de estados financieros consolidados del ejercicio, así como del auditor externo, C.P.C. Alberto E. Hernández Cisneros, considerando que ambos tuvieron un adecuado cumplimiento de sus funciones con apego a las Normas Internacionales de Auditoría y con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores. Aprobamos su Plan Anual de Auditoría Externa, su resumen de observaciones y recomendaciones, así como su Dictamen de estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017.
4. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia. Igualmente tuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, y con los funcionarios que consideramos adecuados de la administración.
5. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos principales, auditores y

empleados, respecto de la contabilidad, controles internos y temas de auditoría externa, no habiendo al respecto ningún punto a reportar.

6. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuadas y suficientes y han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General y Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en ~~los artículos mencionados de~~ la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

  
**Ernesto Valenzuela Espinoza**  
Presidente del Comité de Auditoría

2

El suscrito, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certificó que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoría correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018.

Atentamente,  
  
Alejandro Sainz Orantes  
Secretario no-miembro del Consejo de Administración  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

## **Ejercicio 2016**

### **Informe Anual del Comité de Auditoría Al Consejo de Administración y Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2016. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

#### **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Evaluamos los controles establecidos por la administración para la detección, medición, registro, evaluación y control de los riesgos de la Compañía más importantes, así como para la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento.

#### **CONTROL INTERNO**

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, haya establecido los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. Este proceso incluyó presentaciones al Comité de los responsables del área.

#### **AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos para el ejercicio fiscal 2016. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran y tomar nota, de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros trimestrales y anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales.

#### **AUDITORÍA INTERNA**

Durante el año implementamos el Área de Auditoría Interna, que con el fin de mantener su independencia y objetividad, le reporta al Comité de Auditoría. En consecuencia:

Revisamos y aprobamos con la debida oportunidad, su programa de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de evaluación de riesgos y en la validación del sistema de control interno.

Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido, así como las causas que las originaron.

#### **INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS**

Revisamos con las personas responsables, la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, las políticas contables



y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados y suficientes y que se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior, en consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Sociedad, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2016.

Revisamos también, los reportes trimestrales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas y público en general, verificando que fueran preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual.

#### **ASPECTOS LEGALES**

El Comité de Auditoría recibió y aprobó los informes de los abogados externos e internos de la Sociedad para asegurar que la Sociedad y sus subsidiarias cumplieran debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia relacionada a procesos que actualmente lleva la Sociedad frente a distintas autoridades nacionales y extranjeras.

#### **CÓDIGO DE CONDUCTA**

Aprobamos el nuevo Código de Conducta, así como su distribución a todo el personal de la empresa.

#### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo reuniones del Comité y la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad así como las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

Celebramos reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose acuerdos y recomendaciones para la Administración.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó trimestralmente al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

Asimismo, el Comité de auditoría llevó a cabo el seguimiento de los acuerdos adoptados por las Asambleas Generales de Accionistas de la Sociedad y por el Consejo de Administración de la Sociedad, relacionados con las actividades del Comité de Auditoría.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas de cada reunión, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

Atentamente

26 de abril de 2017

  
José Manuel Canal Hernando

El suscrito, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., certificó que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoría correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017.

Atentamente,

  
Alejandro Sainz Orantes  
Secretario no-miembro del Consejo de Administración  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.



**Informe Anual del Comité de Auditoría  
Al Consejo de Administración de  
Desarrolladora HOMEX, S.A.B. de C.V.:**

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha en que concluyó el proceso de concurso mercantil e inició sus actividades el nuevo Consejo de Administración, al 31 de diciembre de 2015.

**EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Revisamos con los Auditores Externos, los factores críticos de riesgo que pudieran afectar las operaciones del Grupo y una adecuada preparación de los estados financieros.

**AUDITORÍA EXTERNA**

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos para el ejercicio de 2015. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos profesionales. Analizamos con ellos el enfoque de su trabajo. Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo y tomar nota de sus comentarios y conclusiones sobre la revisión de los estados financieros anuales.

**AUDITORÍA INTERNA**

Iniciamos el proceso para la implementación del área de Auditoría Interna y a la fecha de este informe, ya ha iniciado sus actividades.

**INFORMACIÓN FINANCIERA**

Dimos seguimiento con las personas responsables al proceso de preparación de los estados financieros anuales y recomendamos su aprobación al Consejo de Administración. Como parte de este proceso, tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos, cerciorándonos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan preparado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Grupo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

**CONTINGENCIAS**


Revisamos con la Administración, las diversas contingencias fiscales, contables y laborales que pudieran existir, cerciorándonos de su adecuada revelación y riesgo.

**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Llevamos a cabo sesiones ejecutivas con la participación exclusiva de los integrantes del Comité y reportamos al Consejo de Administración las conclusiones.

Los acuerdos tomados en nuestras sesiones quedaron debidamente documentados en Actas.

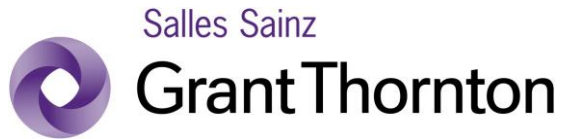
Atentamente

  
\_\_\_\_\_  
C.P. José Mandel Canal  
Presidente del Comité de Auditoría

13 de abril de 2016

7) ANEXOS

- a) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2017 y 2016



Estados financieros consolidados e Informe del  
auditor independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías  
subsidiarias

31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016

# Contenido

	<b>Página</b>
Informe del auditor independiente	1
Estados consolidados de posición financiera	8
Estados consolidados de resultado integral	9
Estados consolidados de utilidad (pérdida) integral	10
Estados consolidados de cambios en el capital contable	11
Estados consolidados de flujos de efectivo	12
1. Descripción del negocio e información corporativa	13
2. Bases de preparación	13
3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía	16
4. Principales políticas contables	17
5. Estimaciones contables	25
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	26
7. Inventarios y costo de ventas	26
8. Pagos anticipados	27
9. Otros activos circulantes	27
10. Propiedades, maquinaria y equipo, neto	28
11. Otros activos y pasivos financieros	28
12. Obligación por beneficios definidos	30
13. Cuentas por pagar	32

14. Capital contable	34
15. Transacciones y saldos en moneda extranjera	38
16. Información por segmentos	38
17. Gastos de operación	39
18. Otros (ingresos), neto	40
19. Gastos por intereses	40
20. Impuesto sobre la renta	40
21. Otros impuestos por pagar	42
22. Contingencias	42
23. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	43
24. Negocio en marcha	46
25. Eventos subsecuentes	46

## Informe del auditor independiente

A los Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias:

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias** (la Compañía, Homex), que comprenden el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Negocio en Marcha

Como se menciona en la Notas 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, con fecha 3 de julio de 2015 la Compañía obtuvo sentencia aprobatoria a los Convenios Concursales presentados por la Compañía y algunas de sus Subsidiarias; como consecuencia de ello realizó diversas acciones encaminadas al cumplimiento de los acuerdos concursales relativos a los planes de reestructura. El 23 de octubre de 2015 inició plenamente los efectos de reestructura establecidos en los Convenios Concursales y la reactivación de la operación de la Compañía.

Como se menciona en la Nota 24 a los estados financieros consolidados adjuntos, durante los ejercicios de 2017 y 2016, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil. Así mismo, la reactivación de los proyectos de la Compañía fue más lenta de lo esperado ya que por la inactividad de dichos proyectos durante el Concurso Mercantil se tuvieron que actualizar diferentes permisos locales, realinear los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales correspondientes y presentar programas de trabajo con autoridades Municipales y Estatales con la finalidad de dar inicio a las operaciones. Durante 2017, la administración de la Compañía realizó un análisis detallado de los proyectos, activos y pasivos de Homex, como resultado, los proyectos de la Compañía se agruparon en base en la rentabilidad esperada, lo cual determina la prioridad de inicio y reactivación de los proyectos, a la vez que la Compañía tiene claridad sobre la rentabilidad esperada para cada proyecto, de esta manera la Compañía ha reenfocado su Plan de Negocio original. Así mismo, la Compañía ha establecido un nuevo modelo de construcción y supervisión de proyectos alineados a la reorganización de la estrategia de ventas y cobranza.

El 29 septiembre de 2017, la Compañía obtuvo la aprobación de la Asamblea de Accionistas para la emisión de 3,383,403,860 acciones capitalizando ciertos pasivos y la emisión de 921,770,759 acciones para obtener contribuciones de nuevos recursos de capital y 400,000,000 de acciones en tesorería para el ejercicio de derecho de preferencia de los accionistas vigentes a esa fecha.

El éxito de la operación de la Compañía, que permita su continuidad como negocio en marcha, tal y como lo tiene previsto en su nuevo Plan de Negocio, dependerá de la capacidad y habilidad con que la administración de la Compañía haga frente a sus nuevos retos y compromisos, logrando operaciones rentables, y que continúe con el apoyo económico de sus accionistas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para la Profesión Contable del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con los Códigos del IESBA y del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que los asuntos abajo descritos son asuntos clave de la auditoría que deben ser comunicados en nuestro informe.

#### **Negocio en Marcha**

Ver Nota 24 de los estados financieros consolidados

##### **El asunto clave de auditoría**

En julio de 2015 la Compañía obtuvo sentencia aprobatoria a los Convenios Concursales presentados por la Compañía y algunas de sus Subsidiarias, como consecuencia de ello realizó diversas operaciones de reestructura e inició el proceso de renegociación de acuerdos con diversas Autoridades e Instituciones. Como se menciona en la Nota 24 de los estados financieros consolidados adjuntos, durante el ejercicio y a la fecha de emisión del presente informe, la Compañía ha realizado y se encuentra realizando diversas acciones encaminadas a reactivar su operación.

##### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 nuestros procedimientos de auditoría consistieron en realizar, con el apoyo de un especialista, el estudio y evaluación del nuevo Plan de Negocio preparado por la administración para el ciclo 2017 – 2022, lectura de términos de contratos de préstamo resultantes de la renegociación de su deuda, lectura de las actas de accionistas y de los responsables del gobierno de la Compañía y los comités relevantes en búsqueda de dificultades financieras, así como evidencia mediante la cual se compruebe la aportación de recursos de parte de los inversionistas.

### **Inventarios de terrenos y obras en proceso**

Ver Nota 7 de los estados financieros consolidados

#### **El asunto clave de auditoría**

La Compañía se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, por esta razón el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como asunto clave.

#### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 nuestros procedimientos de auditoría sobre inventarios de terrenos y obras en proceso, incluyeron, entre otros, los siguientes: i) Pruebas de detalle sobre las transacciones significativas relacionadas con las compras de materiales que se utilizan para la construcción y los cargos directos realizados a las obras en proceso durante el año; ii) Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas; iii) Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas en el ejercicio iv) Valuación de ciertas partidas de las obras en proceso.

### **Obligaciones Convertibles en acciones**

Ver Nota 11 y 14 de los estados financieros consolidados

#### **El asunto clave de auditoría**

Como se menciona en la Nota 14, como parte de la reestructura de la Compañía, en 2015 realizó una emisión privada inicial de 17,500,000 obligaciones de conversión forzosa, con las características a que se hace referencia en la Nota antes mencionada.

Durante los ejercicios de 2017 y 2016, la Compañía emitió 14,027,481 y 580,484 obligaciones convertibles en acciones para realizar el pago de intereses. Al 31 de diciembre de 2017, todas las obligaciones convertibles en acciones colocadas han sido convertidas.

En 2017 y 2016 las acciones entregadas en este programa ascendieron a 614,793,222 y 9,672,994 acciones respectivamente.

Durante el ejercicio social de 2016 algunos inversionistas decidieron no suscribir las obligaciones que inicialmente tenían asignadas debido a que ciertas condiciones para el uso de los recursos no ocurrieron. En virtud de lo anterior durante 2017, en las asambleas generales

#### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros la revisión del reconocimiento y medición de los componentes de pasivo y de patrimonio de las obligaciones convertibles en acciones, verificamos el adecuado cálculo de los intereses devengados, revisamos la documentación relacionada con nuevas emisiones de obligaciones por pago de intereses, así como aquella relativa al canje de obligaciones por acciones de la Compañía, respecto de aquellos Obligacionistas que tomaron dicha decisión. Comprobamos la correcta valuación de las Obligaciones Convertibles, así como el adecuado reconocimiento en información financiera de los efectos derivados de las operaciones antes mencionadas.





de accionistas celebradas el 28 de abril de 2017 y el 29 de septiembre de 2017, se acordó la cancelación de 143,268,658 y 15,960,743 acciones respectivamente. Este programa concluyó durante el ejercicio 2017.

Por lo antes mencionado fue considerado como un asunto clave de auditoría.

#### **Impuestos sobre la renta diferido.**

Ver Nota 20 b) de los estados financieros consolidados

##### **El asunto clave de auditoría**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el impuesto diferido pasivo asciende a \$1,366,445 y \$1,261,046 miles respectivamente.

Durante el ejercicio de 2017, el cargo a resultados fue de \$ 105,399 miles que corresponde principalmente a cancelación de provisiones de gastos y disminución de la provisión de impuestos y accesorios.

Durante el ejercicio de 2016, el cargo a resultados fue de \$5,139,254 miles que corresponde principalmente a la cancelación del efecto de impuesto diferido activo proveniente de la estimación para baja de valor de las obras en proceso, de la estimación para cuentas incobrables, así como la reserva de valuación correspondiente al rubro de pérdidas fiscales.

Debido a lo antes mencionado fue considerado como asunto clave de auditoría.

#### **Otros ingresos, neto.**

Ver Nota 18 de los estados financieros consolidados

##### **El asunto clave de auditoría**

Durante el ejercicio la administración de la Compañía reconoció efectos importantes en el rubro de otros ingresos que se presenta en el estado consolidado de resultado integral adjunto, mismos que por su importancia se consideraron asunto clave de auditoría:

En 2017, la Compañía reconoció quitas sobre intereses de créditos bancarios por un monto de \$1,253,205 miles. Así mismo, reconoció cancelaciones de SUA, ISN y accesorios en

##### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 nuestros procedimientos de auditoría consistieron en la revisión de los valores contables y fiscales de las partidas que conforman la base del saldo de impuesto diferido pasivo para la adecuada determinación del efecto diferido del año.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros la evaluación de las premisas sobre las cuales la administración de la Compañía basó su decisión de cancelar impuesto diferido activo por \$5,139,254 miles en 2016.

##### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros, la revisión de los acuerdos celebrados con las instituciones de crédito y Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR respectivamente, revisión de la sentencia concursal respecto de adeudos por impuestos y evaluación de las premisas sobre las cuales la administración de la Compañía tomó la decisión de cancelar estimaciones para contingencias y las leyes vigentes en materia de prescripción de cuentas por pagar.



virtud de la prescripción de pago por un monto de \$343,370

En 2016 la Compañía reconoció quita otorgada por Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR sobre deuda de préstamos por \$1,178,417 miles. Además reconoció efecto de quita sobre impuestos que formaron parte de la sentencia concursal por \$1,987,544 miles y finalmente la cancelación de estimaciones para contingencias diversas no utilizadas por \$3,748,912 miles.

### **Otra información, diferente a los estados financieros consolidados y el Informe del Auditor Independiente**

La administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por aquélla que se incluirá en el Reporte Anual de la Compañía correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, que se presentará a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro Informe del Auditor Independiente sobre los mismos. El Reporte Anual estará disponible para nuestra lectura después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, cuando esté disponible, y, al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales. Si con base en la lectura que realicemos al Reporte Anual, concluimos que hay una desviación material en la otra información, se nos requiere reportar este hecho a los responsables del gobierno de la Compañía.

### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados.**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar en funcionamiento y en consecuencia, utilizar el postulado contable de negocio en marcha, o de lo contrario, revelarlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

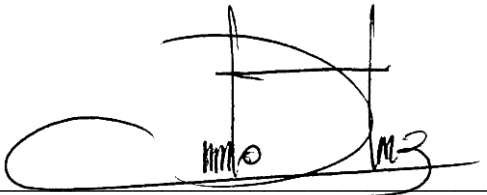
- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del postulado contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de comunicarles todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Alberto Ernesto Hernández Cisneros

Ciudad de México  
23 de abril de 2018

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de posición financiera**  
(Cifras en miles de pesos)

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 39,954	\$ 16,720
Clientes, neto		82,168	59,483
Inventarios	7	1,020,825	997,367
Pagos anticipados	8	128,992	103,943
Otros activos circulantes	9	154,191	241,580
Activos disponibles para su venta	10b	543	3,100
Total del activo circulante		<u>1,426,673</u>	<u>1,422,193</u>
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	37,308	31,000
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	7	4,769,633	4,811,542
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	10a	140,468	153,570
Otros activos no circulantes		12,930	48,910
Total del activo no circulante		<u>4,960,339</u>	<u>5,045,022</u>
Total activo		<u>\$ 6,387,012</u>	<u>\$ 6,467,215</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	11.1	\$ 1,628,881	\$ 4,031,926
Cuentas por pagar	13	2,982,589	3,112,684
Anticipos de clientes para futuras ventas		197,456	185,535
Otros impuestos por pagar	21	3,171,080	3,224,013
Impuesto sobre la renta	20	51,287	47,551
Total pasivo a corto plazo		<u>8,031,293</u>	<u>10,601,709</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11.1	436,750	2,427,734
Obligaciones laborales	12	1,985	2,063
Impuesto sobre la renta diferido	20b	1,366,445	1,261,046
Total pasivo a largo plazo		<u>1,805,180</u>	<u>3,690,843</u>
Total pasivo		<u>9,836,473</u>	<u>14,292,552</u>
Capital contable			
Capital social	14	6,658,933	1,305,080
Obligaciones convertibles		-	1,242,974
Prima en venta de acciones		2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo		(11,519)	(11,519)
Descuento en suscripción de acciones		(744,135)	-
Reserva legal		85,088	85,088
Pérdidas acumuladas		(12,161,542)	(13,169,893)
Otras cuentas de capital		19,977	19,742
Capital contable (déficit) participación controladora		<u>(3,319,943)</u>	<u>(7,695,273)</u>
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas		<u>(129,518)</u>	<u>(130,064)</u>
Total (déficit) capital contable		<u>(3,449,461)</u>	<u>(7,825,337)</u>
Total pasivo y (déficit) capital contable		<u>\$ 6,387,012</u>	<u>\$ 6,467,215</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de resultado integral**  
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2017	2016
Ingresos:			
Venta de viviendas		\$ 340,464	\$ 850,087
Otros servicios de construcción		9,201	-
Venta de terrenos y lotes comerciales		30,582	45,401
Venta de paquetes de viviendas		35,402	-
Otros ingresos		6,701	16,302
		<b>422,350</b>	<b>911,790</b>
Costo de ventas	7	<b>322,880</b>	<b>671,412</b>
Utilidad bruta		<b>99,470</b>	<b>240,378</b>
Gastos de operación	17	<b>425,616</b>	<b>609,239</b>
Otros ingresos, neto	18	<b>(1,626,258)</b>	<b>(5,793,525)</b>
Gastos por intereses	19	<b>154,161</b>	<b>594,676</b>
Ingresos por intereses		<b>(11,584)</b>	<b>(3,897)</b>
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		<b>29,245</b>	<b>(9,257)</b>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<b>1,128,290</b>	<b>4,843,142</b>
Impuestos a la utilidad	20a	<b>119,393</b>	<b>5,208,044</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada		<b>\$ 1,008,897</b>	<b>\$ (364,902)</b>
Atribuible a:			
Utilidad (pérdida) neta participación controladora		\$ 1,008,351	\$ (349,362)
Utilidad (pérdida) neta participación no controladora		546	(15,540)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		<b>\$ 1,008,897</b>	<b>\$ (364,902)</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)		<b>720,694</b>	<b>398,008</b>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora		<b>\$ 1.40</b>	<b>\$ (0.88)</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de pérdida integral**  
(Cifras en miles de pesos)

	<b>Por los años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 1,008,897	\$ (364,902)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:		
Obligaciones laborales	235	1,965
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:		
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(659)
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>\$ 1,009,132</u>	<u>\$ (363,596)</u>
Atribuible a la participación controladora	\$ 1,008,586	\$ (348,056)
Atribuible a la participación no controladora	546	(15,540)
Utilidad (pérdida) integral del año, neta de impuestos a la utilidad	<u>\$ 1,009,132</u>	<u>\$ (363,596)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de cambios en el capital contable**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Obligaciones convertibles</u>	<u>Prima en venta de acciones</u>	<u>Descuento por suscripción de acciones</u>	<u>Acciones en tesorería, al costo</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Otras cuentas de capital</u>	<u>Capital contable (déficit) participación controladora</u>	<u>Déficit participación no controladora</u>	<u>Total (Déficit) capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 1,282,942	\$ 1,137,182	\$ 2,833,255	\$ -	\$ (11,519)	\$ 85,088	\$ (12,820,531)	\$ 18,436	\$ (7,475,147)	\$ (100,796)	\$ (7,575,943)
Aumento de capital	22,138	(20,754)	-	-	-	-	-	-	1,384	-	1,384
Obligaciones convertibles	-	126,546	-	-	-	-	-	-	126,546	-	126,546
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,728)	(13,728)
Pérdida integral	-	-	-	-	-	-	(349,362)	1,306	(348,056)	(15,540)	(363,596)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 1,305,080</b>	<b>\$ 1,242,974</b>	<b>\$ 2,833,255</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ 85,088</b>	<b>\$ (13,169,893)</b>	<b>\$ 19,742</b>	<b>\$ (7,695,273)</b>	<b>\$ (130,064)</b>	<b>\$ (7,825,337)</b>
Aumento de capital	3,951,051	-	-	(744,135)	-	-	-	-	3,206,916	-	3,206,916
Obligaciones convertibles	1,402,802	(1,242,974)	-	-	-	-	-	-	159,828	-	159,828
Utilidad integral	-	-	-	-	-	-	1,008,351	235	1,008,586	546	1,009,132
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 6,658,933</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,833,255</b>	<b>\$ (744,135)</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ 85,088</b>	<b>\$ (12,161,542)</b>	<b>\$ 19,977</b>	<b>\$ (3,319,943)</b>	<b>\$ (129,518)</b>	<b>\$ (3,449,461)</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de flujos de efectivo**  
(Cifras en miles de pesos)

	<b>Por los años terminados al 31 de diciembre de</b>		
	<b>Nota</b>	<b>31 diciembre 2017</b>	<b>31 diciembre 2016</b>
<b>Actividades de operación</b>			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ 1,128,290	\$ 4,843,142
Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo:			
Depreciación y amortización	10c	18,638	32,364
Pérdida en venta de propiedad y equipo		(18,495)	(124)
Intereses a favor		(11,584)	(3,897)
Intereses devengados	19	133,644	594,676
Utilidad (pérdida) cambiaria		29,245	(9,257)
Partidas inciertas y quitas de impuestos		(9,219)	(5,424,650)
Deterioro de activos disponibles para la venta		1,081	17,110
Reserva de cuentas de cobro dudoso		(15,100)	41,087
Cancelación de intereses		(544,872)	
Descuento en suscripción de acciones		(631,283)	-
Cancelación de impuestos		(323,189)	-
Capitalización de deuda		(153,929)	-
Deuda convertible		(1,294)	-
Efecto neto de obligaciones laborales		222	-
		<u>(397,845)</u>	<u>90,451</u>
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:			
Clientes, neto		(22,298)	28,650
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos		1,266	335,172
Otros activos		3,031,715	663,059
Pagos anticipados		(9,218)	(46,556)
Intereses cobrados		11,584	3,897
Cuentas por pagar		(1,031,583)	226,234
Otros pasivos		(2,370,547)	(84,328)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>(786,926)</u>	<u>1,216,579</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Ingresos por venta de propiedad y equipo		22,520	36,253
Adquisición de propiedad y equipo		(9,679)	(1,979)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de inversión		<u>12,841</u>	<u>34,274</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aumento de capital social		775,198	22,138
Capitalización deuda convertible		-	105,792
Préstamos bancarios		34,618	(697,666)
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos		(1,096)	4,985
Intereses pagados		(5,093)	(679,944)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>803,627</u>	<u>(1,244,695)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		29,542	6,158
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo		-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año</b>	6	<u>47,720</u>	41,562
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>\$ 77,262</u>	<u>\$ 47,720</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

**Notas de los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

**1. 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.

Por los periodos de doce meses terminados el 31 diciembre de 2017 y 2016, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario tuvieron las siguientes fuentes: INFONAVIT (50% y 53%, respectivamente) FOVISSSTE (19% y 21%, respectivamente), otras fuentes (31% y 26%, respectivamente).

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 Alfonso Zaragoza Maytorena No. 1780 piso8, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

El 3 de julio de 2015, la Compañía junto con algunas de sus subsidiarias, informó que el Juzgado emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía y sus subsidiarias en concurso mercantil. La efectividad de las transacciones descritas en los Convenios Concursales (planes de reorganización) estuvo sujeta a la satisfacción de ciertas condiciones a la fecha efectiva estipulada en los planes de reorganización, lo cual sucedió el 23 de octubre del 2015. Con esta resolución, la Compañía se encuentra bien posicionada para continuar con la reactivación de sus operaciones de acuerdo a su Plan de Negocios y a los lineamientos aprobados de tiempo en tiempo por su Consejo de Administración.

**2. 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.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, originalmente emitidos, se reclasificaron para hacerlos comparativos con el año 2017. Las cuentas que se afectaron son: reserva legal, venta de terrenos y lotes comerciales, costos de ventas, otros ingresos de operación, pasivos bancarios corto plazo y cuentas por pagar. La administración de la Compañía considera que dicho cambio no afecta la interpretación de los estados financieros basados en su conjunto.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan, preparados bajo NIIF fue autorizada el 23 de abril de 2018, por el Director Corporativo de Finanzas, José Ernesto Victoria Romano, y el Director de Contraloría y Administración, Edson Osvaldo Hernández Ortega. Estos estados financieros consolidados serán 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.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros fueron preparados sobre la base de negocio en marcha.

### **a) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 31 de diciembre.

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 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, se muestran en la siguiente página:

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Compañía	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016	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.	100 %	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.	88 %	67 %	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.
Homex Amuëblate, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (2)	100 %	100 %	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
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.
Homex Mantenimiento, S. A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
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 %	- %	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100 %	- %	Compra-Venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
Prendache, S.A. de C.V.	100 %	- %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, servicios financieros y 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. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

(2) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:

(d) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India. La Compañía mantiene la continuidad de esta subsidiaria por medio de los procesos legales en la India.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- (e) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. Desde el 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía, en consideración del proceso de quiebra y la información proporcionada por sus abogados, decidió cancelar el efecto negativo del valor de su inversión por \$334,758 enviándolo a resultados como parte de otros ingresos. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía continúa en espera de resolución del proceso de quiebra.
- (f) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de esta subsidiaria por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dicha subsidiaria. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía decidió ya no continuar con el pasivo de Brasil enviándolo a resultados en otros ingresos. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía continúa en espera de resolución del proceso de quiebra.
- (3) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (“Homex Infraestructura”) posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.

### **b) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los registros contables de subsidiarias en el extranjero se mantienen en la moneda local de conformidad con las IFRS. Para incorporar las cifras en los estados financieros consolidados, los estados financieros de cada subsidiaria son por el mismo período que los estados financieros consolidados de la Compañía; asimismo, son convertidos a pesos mexicanos, que es la moneda funcional de la Compañía.

### **3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que la Compañía no ha adoptado de forma anticipada.

#### **IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”**

La IFRS 15 presenta nuevos requerimientos para el reconocimiento de ingresos, en sustitución de la IAS 18 “Ingresos”, la IAS 11 “Contratos de Construcción”, y varias interpretaciones relacionadas con los ingresos. La nueva norma establece un modelo de reconocimiento de ingresos basado en el control y proporciona orientación adicional en muchas áreas no cubiertas en detalle en las IFRS existentes, incluyendo cómo contabilizar los acuerdos con múltiples obligaciones de desempeño, precios variables, los derechos de reembolso al cliente, opciones de recompra del proveedor, y otros temas comúnmente complejos.

La IFRS 15 entrará en vigor para períodos anuales que inicien el o después del 1 de enero de 2018.

#### **IFRS 16 “Arrendamientos”**

El IFRS 16 establece un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto de arrendatarios como de los arrendadores. El IFRS 16 aplica un modelo de control para la identificación de los arrendamientos, distinguiendo entre arrendamiento y contratos de servicios con base en si hay un activo identificado controlado por el cliente.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

La IFRS 16 entrará en vigor para períodos anuales que inicien el o después del 1 de enero de 2019.

### **IFRS 9 “Instrumentos financieros”**

El IFRS 9 ha realizado cambios sustanciales en los requisitos de la clasificación y medición de los instrumentos financieros con respecto al IAS 39, así como también en el impacto por deterioro de activos financieros medidos a costo amortizado.

La IFRS 9 entrará en vigor para períodos anuales que inicien el o después del 1 de enero de 2018.

La Administración actualmente está evaluando los posibles efectos de los nuevos IFRS y las mejoras a los IFRS y considera que no tendrán impacto importante en los estados financieros.

### **4. Principales políticas contables**

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

#### **a) Reconocimiento de ingresos y costos**

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía, el ingreso pueda ser confiablemente medido y el bien haya sido físicamente entregado, sin importar cuándo el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de cobro y excluyendo los impuestos o aranceles. 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, costos y gastos derivados de la venta de casas de la Compañía se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) 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;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.
- f) 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.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### Otros servicios de construcción

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

#### **b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y sus equivalentes en los estados de situación financiera consolidados consisten principalmente en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a tres meses, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

#### **c) Inventarios y costo de ventas**

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.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2018. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

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.

#### **d) Pagos anticipados**

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

#### **e) Propiedades, maquinaria y equipo**

Los edificios, el equipo de cómputo y otros equipos se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía.

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 en la siguiente página:

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

	<u>Años</u>
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

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.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

### **f) Arrendamiento**

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en la sustancia económica del contrato a la fecha de inicio del mismo. El contrato se analiza al objeto de comprobar si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos, o el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos operativos en la cuenta de resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.

### **g) Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo**

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración de la Compañía estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado de la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan sus respectivos perfiles de riesgo según los evalúe la Administración de la Compañía.

Las pérdidas por deterioro para las unidades generadoras de efectivo reducen primero el monto registrado de cualquier crédito mercantil asignado a esa unidad generadora de efectivo. La pérdida restante por deterioro se carga prorrateada a los otros activos de larga duración en la unidad generadora de efectivo. Con excepción del crédito mercantil, todos los activos se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

Las pérdidas por deterioro, se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

### **h) Obligaciones por beneficios a los empleados**

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.

### **i) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior**

#### **i) 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.



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### 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.

#### ii) 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.

#### iii) 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:

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### 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.

### **j) Anticipo de clientes para futuras ventas**

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como ingreso hasta que la vivienda sea escriturada y entregada.

### **k) Provisiones**

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.

### **l) Impuesto sobre la renta**

#### Impuesto corriente

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 en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

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.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### Impuesto diferido

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 reversen 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.

### **m) Moneda extranjera**

#### 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 de la India 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

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

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.

### **n) Capital contable**

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 (Ver Nota 14). El efecto de conversión de moneda de las empresas subsidiarias extranjeras del Grupo (Nota 4m).

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

### **o) Plan de incentivos**

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía y sus subsidiarias, tiene por objeto (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, (ii) incentivar la permanencia de los mismos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo. Los términos y condiciones del Plan de Incentivos son producto de los acuerdos alcanzados a través de los convenios concursales del 19 de junio de 2015. El plan de incentivos otorga el derecho a adquirir acciones de la compañía a un costo preferencial.

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero por lo que el ejercicio de la opción es incierto. (Ver nota 14a.2)

### **p) Utilidad (pérdida) por acción**

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 Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones, el cual no ha tenido efectos al 31 de diciembre de 2017 y 2016. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

### **q) Presentación del estado de resultados**

Los costos e ingresos reflejados en el estado de resultados consolidado se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación.

### **r) Información por segmentos**

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, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### s) Utilidad (pérdida) integral

La utilidad (pérdida) integral incluye la utilidad (pérdida) neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y cambios en las obligaciones laborales. Los efectos de estos conceptos se muestran en los estados consolidados de resultados y de utilidad o pérdida integral, como sigue:

	<b>Otras cuentas de capital</b>
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 18,436
Obligaciones laborales	1,965
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	(659)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 19,742
Obligaciones laborales	235
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 19,977</b>

La Compañía ha tomado la decisión de conservar los valores cambiarios de conversión de las operaciones extranjeras de la India al 31 de diciembre de 2016 derivado de que la Compañía en los últimos cinco años no ha tenido operaciones y por considerar que no tiene mayor efecto el aplicar actualización ya que el tipo de cambio de la India ha sido poco volátil.

### 5. 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:

- 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. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 23.
- 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. Para más información referirse a la Nota 20 c).
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 4 e) para mayor discusión
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 21.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos de trámites con gobierno que tiene pendientes de concluir, mismos que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite y este sea pagado, la provisión es cancelada.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Ver Nota 24.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

<b>Circulante</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 7,098	\$ 11,866
Equivalentes de efectivo	<u>32,856</u>	<u>4,854</u>
	39,954	16,720
Efectivo restringido (a)	<u>37,308</u>	<u>31,000</u>
	<u>\$ 77,262</u>	<u>\$ 47,720</u>

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía no tiene inversiones.

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

### 7. Inventarios y costo de ventas

<b>Circulante</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos escriturados	\$ 382,301	\$ 398,947
Obra en proceso (i)	<u>594,397</u>	<u>538,379</u>
Materiales de construcción	<u>44,127</u>	<u>60,041</u>
	1,020,825	997,367
<b>No circulantes</b>		
Terrenos para futuros desarrollos	7,440,333	7,609,499
Terrenos contratados	<u>1,622,582</u>	<u>1,622,506</u>
Obra en proceso	<u>26,332,785</u>	<u>26,223,667</u>
Materiales de construcción	<u>51,435</u>	<u>33,372</u>
	35,447,135	35,498,044
Reserva de inventarios (ii)	<u>(30,677,502)</u>	<u>(30,677,502)</u>
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	<u>4,769,633</u>	<u>4,811,542</u>
Total inventarios, neto	<u>\$ 5,790,458</u>	<u>\$ 5,808,909</u>

- i) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$10,432 y \$87,687, respectivamente. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$5,707 y \$46,180, respectivamente.
- ii) 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.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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.

- iii) Existen terrenos y obras en proceso ubicados en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte garantizando una deuda al 31 de diciembre de 2017 por \$1,135,565.

### Costo de ventas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de vivienda	\$ 264,518	\$ 607,946
Costo de otros servicios de construcción	10,009	-
Costo de terrenos y locales	13,531	23,950
Costo paquete de viviendas	30,037	-
Costo de otros servicios	4,785	14,695
Pérdida de inventarios	-	24,821
	<u>\$ 322,880</u>	<u>\$ 671,412</u>

### 8. Pagos anticipados

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores y a cuenta de terrenos	\$ 119,511	\$ 76,701
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	-	15,623
Seguros y fianzas, neto	9,481	11,619
	<u>\$ 128,992</u>	<u>\$ 103,943</u>

### 9. Otros activos circulantes

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Deudores diversos, neto	\$ 135,337	\$ 142,766
Impuestos por recuperar	18,854	19,400
Otras cuentas por cobrar	-	79,414
	<u>\$ 154,191</u>	<u>\$ 241,580</u>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 10. Propiedades, maquinaria y equipo, neto

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las propiedades, maquinaria y equipo, se integran como se muestra a continuación:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte aéreo	Otros activos fijos	Total
<b>Costo o valuación:</b>					
Al 1 de enero de 2016	\$ 78,918	\$ 567,987	\$ 27,465	\$ 117,956	\$ 792,326
Adiciones	-	611	-	1,367	1,978
Bajas	(38,798)	(132)	(27,465)	(5,076)	(71,471)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(92)	-	411	319
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 40,120	\$ 568,374	\$ -	\$ 114,658	\$ 723,152
Adiciones	-	8,819	-	861	9,680
Bajas	(1,268)	(4,591)	-	(3,749)	(9,608)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	-	-	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 38,852</b>	<b>\$ 572,602</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 111,770</b>	<b>\$ 723,224</b>
<b>Depreciación:</b>					
Al 1 de enero de 2016	\$ 6,605	\$ 457,195	\$ 5,780	\$ 82,454	\$ 552,034
Depreciación	1,106	20,998	1,476	8,784	32,364
Bajas	(3,660)	(51)	(7,256)	(4,076)	(15,043)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	1	-	227	228
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 4,051	\$ 478,143	\$ -	\$ 87,389	\$ 569,583
Depreciación	675	10,776	-	5,710	17,162
Bajas	-	(1,322)	-	(2,666)	(3,988)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	-	-	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 4,726</b>	<b>\$ 487,597</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 90,433</b>	<b>\$ 582,756</b>
<b>Valor neto en libros:</b>					
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 34,126	\$ 85,005	\$ -	\$ 21,337	\$ 140,468
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 36,069	\$ 90,231	\$ -	\$ 27,269	\$ 153,570

b) Al 31 de diciembre de 2017 el equipo de transporte aéreo se encontraba retenido en un hangar del aeropuerto de Monterrey con motivo de los adeudos a dicha fecha por uso de hangares y mantenimiento.

Los otros activos fijos incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación.

c) La depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascendió a \$18,638 y \$32,364, respectivamente y se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	2017	2016
Costo de ventas	\$ 537	\$ 26,014
Gastos de administración	18,101	6,350
	<b>\$ 18,638</b>	<b>\$ 32,364</b>

### 11. Otros activos y pasivos financieros

#### 11.1 Deuda

a) Al 30 de diciembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2016, las obligaciones convertibles en acciones y los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran en la siguiente página:



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

	2017	2016
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Seis líneas de crédito otorgadas el 30 de septiembre de 2017 a una tasa fija desde el 4.10%, 4.20%, 4.30%, 4.40% y 10% .con vencimiento desde el 30 de julio de 2018 hasta el 30 de junio de 2020.	\$ 553,796	\$ -
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 30 de septiembre de 2015 con vencimiento el 30 de septiembre de 2018 a una tasa fija del 10%	44,392	-
Banco Interacciones, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo. Financiero. Interacciones División Fiduciaria.		
Línea de crédito otorgada por Banco Interacciones, S.A. el 11 de marzo de 2016 a una tasa TIEE28D más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021.	82,763	12,550
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito comprada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR a Banco Nacional de México, S.A., por \$1,000 millones y vencía el 28 de junio de 2015. El 13 de marzo de 2015 esta línea de crédito se renovó y vence el 28 de junio de 2020 devengando un interés de 10%. (2)(2a)	-	1,100,000
Línea de crédito otorgada el 07 de julio de 2015 y vence el 01 de septiembre de 2024, devengando un interés de 12%. (2)(2a)	-	100,000
Línea de crédito otorgada el 17 de marzo de 2015 y vence el 20 de junio de 2020, devengando un interés de 10%. (2)(2a)	-	153,153
Línea de crédito otorgada el 12 de febrero de 2016 y vence el 12 de marzo de 2020, devengando un interés de 10.5%. (2)(2a)	-	152,139
Línea de crédito otorgada el 02 de Septiembre de 2016 y vence el 01 de Septiembre de 2019, devengando un interés de 10.5%. (2)(2a)	-	21,100
Banco Santander, S,A		
Líneas de crédito otorgadas el 4 de abril del 2013 misma que fue renovada y vence el 29 de julio de 2020, a una tasa de interés de TIEE28D más 4.50%. (2)(2a)	-	445,550
Línea de crédito renovada el 13 de abril de 2016 a una tasa de TIEE28D más 4.5%. Vence el 13 de abril de 2020. (2)(2a)	-	31,522
Línea de crédito renovada el 29 de junio de 2015 a una tasa de TIEE28D más 4.5%, con vencimiento del 29 de Junio de 2020. (2)(2a)	-	285,064
Tres líneas de crédito otorgadas el 20 de abril de 2015 y vencen el 20 de abril y 20 de octubre de 2017 y la tercera el 20 de abril de 2019, devengando un interés de TIEE28D más 4.5%. (2)(2a)	-	141,331
Línea de crédito renovada el 22 de abril de 2016 a una tasa de TIEE28D más 4.5%, vence el 22 de abril de 2019. (2)(2a)	-	47,983
Obligaciones convertibles en acciones		
Obligaciones convertibles en acciones emitidas el 23 de octubre de 2015 y vencen el 23 de octubre de 2022, devengando un interés de 4.50% anual por el periodo comprendido entre la fecha de Emisión Inicial y el 31 de diciembre de 2020, o 3.5% anual para el caso de pago en efectivo en pesos y del 1 de enero de 2021 y hasta, e inclusive, la fecha de amortización o la fecha de Conversión de las Obligaciones Convertibles será de 4% anual y dichos intereses se pagarán en efectivo. (3)	-	82,936
COES 14, S.A. de C.V.		
Línea de crédito, devengando una tasa de TIEE28D más 9%, con vencimiento el 30 de junio de 2018. (2)(2a)	-	132,000
Créditos con plazos vencidos, en proceso de formalización (1)	<b>1,356,664</b>	2,710,907
Intereses por pagar	<b>28,016</b>	1,055,765
Menos costos de emisión de deuda	-	(12,340)
Total de deuda	<b>\$ 2,065,631</b>	\$ 6,459,660
Porción circulante de la deuda	<b>(1,628,881)</b>	(4,031,926)
Deuda a largo plazo	<b>\$ 436,750</b>	\$ 2,427,734

(1) A la fecha de los estados financieros la Compañía continúa en proceso de formalización con los bancos.

(2) Deuda garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas y con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

(2a) Deuda que fue capitalizada, autorizada en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con fecha 29 de septiembre de 2017. Ver Nota 14.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- (3) Conversión anticipada realizada por todos los obligacionistas de acuerdo al acta de emisión de obligaciones. Autorizada en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con fecha 29 de septiembre de 2017. Ver Nota 14 a.1

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fue de 7.3600% y 6.1100%, respectivamente.

### 11.2 Valores razonables

En la tabla siguiente se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

	Valor en libros		Valor razonable	
	2017	2016	2017	2016
<b>Activos financieros</b>				
Clientes, neto	\$ 82,168	\$ 59,483	\$ 82,168	\$ 59,483
Efectivo y equivalentes de efectivo	77,262	47,720	77,262	47,720
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 159,430</b>	<b>\$ 107,203</b>	<b>\$ 159,430</b>	<b>\$ 107,203</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Total deuda	\$ 2,065,631	\$ 6,459,660	\$ 2,065,631	\$ 6,459,660
Cuentas por pagar y anticipos de clientes para futuras ventas	3,180,045	3,298,219	3,180,045	3,298,219
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 5,245,676</b>	<b>\$ 9,757,879</b>	<b>\$ 5,245,676</b>	<b>\$ 9,757,879</b>

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, son similares a su valor razonable.
- Al 31 de diciembre de 2017, el valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.

### **12. Obligaciones por beneficios definidos**

Ley Federal del Trabajo en su artículo 162, establece que los trabajadores de planta tienen derecho al pago del beneficio de prima de antigüedad, que deberá otorgárseles, a ellos o a sus beneficiarios, independientemente de cualquier otra prestación que les corresponda.

La Compañía en apego a la Ley Federal del Trabajo (Art. 162) y a la Norma de Beneficios a empleados (NIC 19) registra el pasivo por prima de antigüedad, mediante un estudio actuarial realizado por un actuario independiente.

La reconciliación de la OBD con los montos presentados en el estado de posición financiera para cada año que se reporta se muestra en la siguiente página:

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

	<b>2017</b>	2016
Obligación de beneficio definida 1 enero	\$ <b>2,063</b>	\$ 2,505
Costo de servicio actual	<b>274</b>	359
Costo de interés	<b>165</b>	172
Pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos	<b>(500)</b>	(969)
Pérdidas actuariales por cambios en los supuestos financieros	<b>(28)</b>	(16)
Beneficios pagados	<b>(64)</b>	(21)
Costos de servicios pasados	<b>75</b>	33
<b>Obligación de beneficios definidos 31 de diciembre</b>	<b>\$ 1,985</b>	\$ 2,063

### Estimados y supuestos

#### Obligaciones por beneficios definidos

Los supuestos actuariales significativos utilizados en la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, tasa de incremento salarial y la expectativa de vida promedio. Dichos supuestos se muestran a continuación:

	<b>2017</b>	2016
Tasa de descuento al 31 diciembre	<b>7.50%</b>	7.37%
Tasa de crecimiento salarial	<b>6.09% a 4.54%</b>	6.09% a 4.54%
Expectativa de vida promedio:		
– Hombres, 45 años a la fecha de reporte	<b>44.15%</b>	45.03%
– Mujeres, 45 años a la fecha de reporte	<b>10.59%</b>	10.89%

Estos supuestos fueron desarrollados por la Administración con la ayuda de actuarios independientes. Los factores de descuento se determinan al cierre de cada ejercicio haciendo referencia a los rendimientos del mercado de bonos gubernamentales a largo plazo denominados en moneda nacional (MXN). Otros supuestos se basan en parámetros de referencia actual y la experiencia histórica de la Administración.

El valor presente de la OBD se midió utilizando el método del crédito unitario proyectado (CUP).

El promedio ponderado de duración de la OBD al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de 5.5 años y 10.33 años, respectivamente.

#### Gastos del plan de obligaciones de beneficios definidos

Los montos reconocidos en utilidades o pérdidas relacionados con los planes de beneficios definidos de la Compañía son los siguientes:

	<b>2017</b>	2016
Costo por servicios actuales	\$ <b>274</b>	\$ 359
Costo por servicios pasados	<b>75</b>	33
Gasto por intereses neto	<b>165</b>	172
Efecto por liquidación	<b>(39)</b>	(31)
Remediación	<b>(206)</b>	(580)
<b>Total de gastos reconocidos en utilidades o pérdidas</b>	<b>\$ 269</b>	\$ (47)

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

El costo por los servicios actuales y el costo por los servicios pasados se incluyen en los gastos por beneficios a empleados. El gasto por intereses neto se incluye en los costos financieros.

Los montos reconocidos en otras utilidades integrales, relacionadas con los planes de beneficios a los empleados de la Compañía, son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdidas actuariales derivadas de cambios en supuestos demográficos 1 de Enero	\$ 1,161	\$ 787
Ganancias o pérdidas actuariales	293	374
Efecto reducción y/o liquidación anticipada de obligaciones	(58)	-
<b>Total de ingresos reconocidos en otras utilidades integrales</b>	<b>\$ 1,396</b>	<b>\$ 1,161</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el ingreso de \$1,396 y \$1,161, respectivamente, que resulta de la remediación del pasivo/activo por beneficios definidos ha sido incluido en el estado de utilidad integral, dentro de las partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados.

### Cambios en los supuestos actuariales significativos

El cálculo de la obligación por beneficios definidos es sensible a los supuestos antes mencionados. La siguiente tabla resume los efectos de los cambios en estos supuestos actuariales sobre la obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Aumento del 0.5%</u>	<u>Disminución del 0.5%</u>	Aumento del 0.5%	Disminución del 0.5%
<b>Tasas de descuento</b>				
Aumento (disminución) en la obligación por beneficios definidos	(89)	96	(97)	104

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos calculado con el mismo método (crédito unitario proyectado) así como la obligación por beneficios definidos reconocida en el estado de posición financiera. Los análisis de sensibilidad se basan en un cambio en un supuesto sin cambiar el resto de los supuestos. Este análisis puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en los supuestos se produzca en forma aislada unos de otros ya que algunos de los supuestos pueden estar correlacionados.

### 13. Cuentas por pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	\$ 431,184	\$ 488,947
Provisión para gastos (1)	219,719	452,664
Convenio Homex – Solida Banorte (2)	563,477	-
Líneas de crédito revolvente (3)	949,009	1,107,890
Programa de fomento a la vivienda (4)	463,534	461,772
Deuda a empleados	288,181	327,436
Otros acreedores y gastos provisionados	67,486	273,975
	<b>\$ 2,982,589</b>	<b>\$ 3,112,684</b>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- (1) La Compañía registra una provisión por los gastos devengados y por los cuales se estima una salida de recursos por concepto de trámites con gobierno algunos conceptos de estos trámites son por alumbrado público, infraestructura eléctrica, prediales, infraestructura sanitaria, entre otros.
- (2) Mediante convenio con fecha 30 de septiembre de 2016, Homex reconoce tener un adeudo con Solida Banorte por la cantidad de \$565,828. En el mismo convenio, el Banco Banorte acuerda con Grupo Homex que esta deuda será liquidada mediante un equivalente del 10% de los ingresos obtenidos por Banorte por la venta de viviendas pertenecientes a ellos y que sean vendidas directamente por Grupo Homex.
- (3) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Santander, S.A. Nota 3.i)	<b>198,444</b>	357,325
Nacional Financiera SNC Nota 3.ii)	<b>750,565</b>	750,565
	<b>\$ 949,009</b>	\$ 1,107,890

3.i) Mediante convenio con fecha 27 de septiembre de 2017, Banco Santander acordó la liberación del pago del adeudo a Grupo Homex sujeto a la condición suspensiva consiste en la transmisión en dación de pago 25 lotes del fraccionamiento llamado Club Residencial Escénica del Marques en Acapulco, Guerrero; a la fecha de la emisión de los estados financieros no se ha realizado.

3.ii) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 están garantizados con terrenos ubicados en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte.

- (4) La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el INFONAVIT; derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, un monto de \$463,534 y \$461,772, respectivamente. Dicha deuda se cubrirá mediante un convenio de pago celebrado con el INFONAVIT en el cual se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015, a la fecha del reporte la Compañía se encuentra renegociando dicho convenio con respecto al programa de pago.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 14. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 1 de enero de 2016	33,586,955	302,282,595	\$ 425,444	\$ 857,498
Cancelación de acciones (Asamblea de Accionistas del 29 de abril de 2016), Nota a.4	(24)	-	-	-
Acciones suscritas y pagadas con motivo de conversión de instrumentos de obligaciones convertibles emitidos por Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2015, Nota a.1	-	9,672,994	-	22,138
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2016	33,586,931	311,955,589	\$ 425,444	\$ 879,636
Acciones suscritas y pagadas con motivo de conversión de instrumentos de obligaciones convertibles emitidos por Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2015, Nota a.1	-	614,793,223	-	1,402,802
Acciones autorizadas con motivo de capitalización de pasivos, Nota a.6	-	3,383,403,860	-	3,017,615
Acciones autorizadas con motivo de contribución de nuevos recursos, Nota a.6	-	921,770,759	-	933,436
<b>Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>33,586,931</b>	<b>5,231,923,431</b>	<b>\$ 425,444</b>	<b>\$ 6,233,489</b>

- (4) 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.
- (5) 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 (Notas a.2 y a.3).
- (6) 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 31 de diciembre de 2017; 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.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Acciones autorizadas por Asamblea de Accionistas (*incluyendo Fondo de Recompra de Acciones*):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al inicio del ejercicio	345,542,520	335,869,550
Acciones canceladas, Nota a.4	-	(24)
Acciones suscritas y pagados por conversión de obligaciones	774,022,623	9,672,994
Cancelación de obligaciones convertibles, Nota a.5	(143,268,658)	-
Cancelación de obligaciones convertibles, Nota a.6.i	(15,960,743)	-
Acciones autorizadas con motivo de capitalización de pasivos, Nota a.6.ii	3,103,311,491	-
Acciones autorizadas con motivo de contribución de nuevos recursos, Nota a.6.ii	921,770,759	-
<b>Acciones suscritas y totalmente pagadas</b>	<b>4,985,417,992</b>	345,542,520
Acciones en tesorería autorizadas (no suscritas, no pagadas) para conversión de obligaciones Nota a.1	-	774,022,623
Acciones emitidas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Incentivos para Directivos y Empleados Nota a.2	174,722,018	414,653,767
Acciones emitidas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Opciones a Acreedores Comunes Nota a.3	124,396,130	124,396,130
Acciones autorizadas con motivo de capitalización de pasivos, Nota a.6.ii	280,092,369	-
Acciones autorizadas en tesorería (para ser suscritas y pagadas por actuales accionistas, en su caso) para ejercicio de derecho de preferencia Nota a.6.ii	400,000,000	-
<b>Total de acciones autorizadas al 31 de diciembre</b>	<b>5,964,628,509</b>	<b>1,658,615,040</b>

### a.1 Obligaciones Convertibles:

El 23 de octubre de 2015, la Compañía emitió 783,695,617 acciones para la conversión de obligaciones convertibles para realizar el pago de principal e intereses correspondientes a los títulos de obligaciones convertibles en acciones de Homex los cuales fueron depositados en esa fecha en el Fideicomiso CIB/2397. Estas obligaciones eran de conversión forzosa y no devengaron interés alguno a favor de sus tenedores.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, títulos representativos de obligaciones convertibles se convirtieron en 614,793,223 y 9,672,994 acciones, respectivamente.

Durante el ejercicio social 2016 algunos inversionistas decidieron no suscribir las obligaciones que inicialmente tenían asignadas debido a que ciertas condiciones para el uso de los recursos no ocurrieron. En virtud de lo anterior durante 2017, la Asamblea de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017 canceló 143,268,658 acciones y la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de septiembre del 2017 canceló 15,960,743 acciones.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### a.2 Plan de Incentivos:

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad, lo cual fue aprobado por el Consejo de Administración en su Sesión celebrada el 27 de febrero de 2017, la cancelación de hasta 239,931,749 acciones para el Plan de Incentivos, considerando que las métricas establecidas para la asignación de las acciones no se alcanzaron. El Plan continuará representado por hasta 174,722,018 acciones. El 16 de febrero de 2017, el Comité de prácticas Societarias y Compensaciones y Plan de Acciones aprobó la asignación de 14,772,018 acciones representativas del Capital Social de Homex a favor de directivos clave y empleados de Homex. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero por lo que el ejercicio de la opción es incierta.

### a.3 Plan de Opciones para Acreedores Comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,130 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al establecimiento de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias del 2015, y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015. Dichas acciones se encuentran afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

### a.4 Acciones Canceladas en 2016:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril del 2016, resolvió cancelar 24 acciones que se habían emitido en exceso, derivado del mecanismo de concentración de acciones (*split* inverso) aprobado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015.

### a.5 Acciones Canceladas en 2017:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2017, resolvió cancelar 143,268,658 acciones que se encontraban en la tesorería de la Sociedad bajo el fideicomiso CIB/2397, relativo a las entonces obligaciones convertibles en acciones, y 239,931,749 acciones del fideicomiso CIB/2302, relativo al Plan de Incentivos, respectivamente.

### a.6 Asamblea de capitalización de 2017:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2017, adoptó las siguientes resoluciones:

(iii) La cancelación de acciones representativas del capital social de la Sociedad en relación a las acciones en tesorería autorizadas (suscritas no pagadas) bajo el fideicomiso CIB/2397 por 15,960,743 acciones debido a que las mismas ya no serían entregadas a los anteriores obligacionistas, tenedores de títulos de obligaciones previamente emitidos por la Sociedad; lo anterior, con motivo de la conversión anticipada realizada por todos los obligacionistas de acuerdo al acta de emisión de obligaciones, siendo que las acciones canceladas hubieran correspondido al pago de intereses que, en su caso, hubieron sido devengados de las obligaciones emitidas en periodos futuros.

Es importante aclarar que la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017 resolvió cancelar 143'268,658 acciones que se encontraban en tesorería. Por lo anterior, el remanente de acciones de tesorería disponibles para la conversión de obligaciones convertibles previamente emitidas por la Sociedad era, al 28 de abril del 2017, de 448,183,399 acciones, que entonces tenían por objeto ser utilizadas, única y exclusivamente, para la conversión de títulos de obligaciones convertibles en acciones previamente emitidos por la Sociedad el 23 de octubre del 2015.

(iv) Aprobación del aumento de capital social de la Sociedad, en su parte variable, de conformidad con el Plan de Capitalización aprobado previamente por el Consejo de Administración de la Sociedad, en



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

la cantidad de \$4,203,253,213.00 M.N. (cuatro mil doscientos tres millones doscientos cincuenta y tres mil doscientos trece pesos 00/100, moneda nacional), de los cuales (A) \$3,803,253,213.00 M.N. (tres mil ochocientos tres millones doscientos cincuenta y tres mil doscientos trece pesos 00/100, moneda nacional), se aumentaron mediante la emisión de acciones representativas del capital social necesarias y suficientes para llevar a cabo la (i) capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Sociedad y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores, y (ii) la inyección de capital de nuevos recursos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas de la Sociedad; y, (B) \$400,000,000.00 M.N. (cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), se aumentaron como parte del capital social autorizado para cubrir las acciones que, en su caso, fueren efectivamente suscritas y pagadas por actuales accionistas de la Sociedad en el ejercicio, en su caso, de su derecho de preferencia.

Por lo tanto, con base a dicho valor de capitalización y los términos, condiciones y criterios aprobados por la Asamblea de Accionistas, se aprobó la emisión de 4'705,174,619 (cuatro mil setecientos cinco millones ciento setenta y cuatro mil seiscientos diecinueve) acciones representativas del capital social de la Sociedad, de las cuales; (i) 3'383,403,860 (tres mil trescientas ochenta y tres millones cuatrocientas tres mil ochocientos sesenta) acciones representativas del capital social de la Sociedad fueron entregadas a los acreedores correspondientes cuyos pasivos fueron capitalizados, mediante la suscripción y pago de las acciones emitidas que al efecto les correspondan, por el monto de \$2,984,558,640.00 M.N. (dos mil novecientos ochenta y cuatro millones quinientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional); (ii) 921'770,759 (novecientas veintiún millones setecientos setenta mil setecientos cincuenta y nueve) acciones representativas del capital social de la Sociedad fueron entregadas a los inversionistas participantes en dicho aumento de capital social, mediante la suscripción y pago de las acciones emitidas que al efecto les correspondían, por el monto de recursos nuevos por \$818,694,573.00 M.N. (ochocientos dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil quinientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional); y (iii) 400'000,000 (cuatrocientas millones) de acciones se conservaron en la tesorería de la Sociedad para el supuesto de que los actuales accionistas de la Sociedad ejercieran su derecho de preferencia para suscribir y pagar, a razón de un peso (moneda nacional) por acción, en forma proporcional a su actual participación en el capital social de la Sociedad, el aumento del capital social de la Sociedad acordado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2017.

### b) Distribución de utilidades

#### Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) consolidada asciende a \$5,014,878. La Compañía no tuvo CUFIN individual al 31 de diciembre de 2017. 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).

### c) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) consolidada e individual asciende a \$19,551,695 y \$8,031,937. 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.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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.

- d) 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 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

### 15. Transacciones y saldos en moneda extranjera

- a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

	31 de diciembre de 2017				31 de diciembre de 2016			
	Miles de dólares		Miles de rupias		Miles de dólares		Miles de rupias	
Activos monetarios	DLLS\$	30	INR\$	3,404	DLLS\$	33	INR\$	3,404
Pasivos monetarios		(7,081)		(22,730)		(6,763)		(22,730)
Posición pasiva, neta	DLLS\$	(7,051)	INR\$	(19,326)	DLLS\$	(6,730)	INR\$	(19,326)
	\$	(138,643)	\$	(5,913)	\$	(138,769)	\$	(5,913)

La Compañía consideró mantener los valores cambiarios del 31 de diciembre de 2016 a las cifras del 31 de diciembre de 2017 por no existir indicios de una volatilidad en el tipo de cambio de los Rupias de la India.

- b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados de posición financiera y a la emisión de los estados financieros son como sigue:

	(Cifras en pesos)	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Dólar estadounidense	19.6629	20.6194
Rupia India	0.3075	0.3059

### 16. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

#### Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 200 y 6,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 100 viviendas cada una. Durante 2017 y 2016, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$361 y \$392. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 150 y 500 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 100 viviendas cada una. Durante 2017 y 2016, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$1,264 y \$960. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados a terceros. Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Año terminado el 31 de diciembre de 2017	Vivienda social	Vivienda media	Otros servicios de construcción	Terrenos y lotes comerciales	Paquetes de viviendas	Otros ingresos	Total
Ingresos	\$ 179,946	\$ 160,518	\$ 9,201	\$ 30,582	\$ 35,402	\$ 6,701	\$ 422,649
Depreciación	7,941	7,084	406	1,350	1,562	296	18,638
Gastos por Interés	65,682	58,590	3,358	11,163	12,922	2,446	154,161

Año terminado el 31 de diciembre de 2016	Vivienda social	Vivienda media	Otros servicios de construcción	Terrenos y lotes comerciales	Paquetes de viviendas	Otros ingresos	Total
Ingresos	\$ 395,937	\$ 454,150	\$ -	\$ 45,401	\$ -	\$ 16,302	\$ 911,790
Depreciación	14,053	16,120	-	1,611	-	579	32,363
Gastos por Interés	258,233	296,200	-	29,611	-	10,632	594,676

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de posición financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

### 17. Gastos de operación

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de administración	\$ 311,579	\$ 397,424
Gastos de operación y mantenimiento	76,572	122,010
Gastos de venta	37,465	89,805
	<u>\$ 425,616</u>	<u>\$ 609,239</u>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios al personal	\$ <b>116,924</b>	\$ 161,840
Gastos de operación y mantenimiento	<b>76,572</b>	122,010
Impuestos por sueldos	<b>23,052</b>	30,313
Honorarios	<b>109,165</b>	98,428
Otros	<b>78,810</b>	186,493
Depreciación (ver Nota 10c)	<b>18,101</b>	6,350
Arrendamientos	<b>2,723</b>	2,980
Obligaciones laborales (ver Nota 12)	<b>269</b>	825
	<u><b>\$ 425,616</b></u>	<u>\$ 609,239</u>

### 18. Otros (ingresos), neto

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Quitas	\$ <b>(1,253,205)</b>	\$ (3,165,962)
Cancelación de impuestos	<b>(343,370)</b>	(3,297,600)
Subsidiarias Brasil (Nota 2a)	-	(334,758)
Provisión de pasivos (Nota 13)	<b>(232,945)</b>	431,389
Costo de obra no capitalizable	<b>161,210</b>	249,750
Otros (ingresos) gastos, neto	<b>(42,052)</b>	323,656
	<u><b>\$ (1,626,258)</b></u>	<u>\$ (5,793,525)</u>

### 19. Gastos por intereses

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Interés	\$ <b>133,644</b>	\$ 572,383
Comisiones y gastos por financiamiento	<b>20,517</b>	22,293
	<u><b>\$ 154,161</b></u>	<u>\$ 594,676</u>

### 20. Impuesto Sobre la Renta

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto sobre la Renta ("ISR") y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se establece una tasa de ISR del 30%.

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR:		
Corriente	\$ <b>13,994</b>	\$ 68,790
Diferido	<b>105,399</b>	5,139,254
	<u><b>\$ 119,393</b></u>	<u>\$ 5,208,044</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

b) Los principales conceptos que originan el saldo del (pasivo) activo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los que se muestran a continuación:

	Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de		Estado consolidado de resultados por el año de	
	2017	2016	2017	2016
ISR Diferido				
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 2,392,859	\$ 2,981,968	\$ (589,109)	\$ 216,140
Otras cuentas por pagar	120,495	125,947	(5,452)	16,133
Provisión pasivos	65,262	134,484	(69,222)	134,484
Impuestos no pagados	153,107	179,738	(26,631)	113,883
Recargos no pagados	111,258	123,644	(12,386)	(673,753)
Estimación para cuentas incobrables	1,245	1,257	(12)	(2,207,415)
Pasivos por obligaciones laborales	596	619	(23)	(380)
Participación de los trabajadores en las utilidades	247	247	-	-
Otros pasivos	16,429	18,705	(2,276)	(34,343)
Cuentas por cobrar	-	-	-	351,841
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional	(1,730,560)	(1,805,457)	74,897	(5,954,118)
Propiedades, maquinaria y equipo	3,314	32,207	(28,893)	(36,675)
Pagos anticipados	13,693	7,709	5,984	(5,341)
Impuesto sobre la renta diferido activo, neto.	\$ 1,147,945	\$ 1,801,068	\$ (653,123)	(8,079,544)
Menos:				
Reserva por recargos de partidas inciertas	7,985	27,245	(19,260)	27,245
Reserva por recargos posibles condonados	55,753	52,901	2,852	52,901
Reserva de obra en proceso	-	-	-	(1,496,252)
Reserva de pérdidas fiscales	2,392,859	2,981,968	(589,109)	216,140
Reserva incobrables	57,793	-	57,793	(1,740,324)
Total de Impuesto sobre la renta diferido (pasivo) activo, neto.	\$ (1,366,445)	\$ (1,261,046)	\$ (105,399)	\$ (5,139,254)

c) Al 31 de diciembre de 2017, las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$7,976,189. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2017; por lo que la Administración de la Compañía, de forma conservadora, ha decidido constituir una reserva sobre el efecto diferido activo que genera las pérdidas fiscales por \$2,392,859 y \$2,981,968 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Las cifras al 31 de diciembre de 2017 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	2017
2018	\$ 46,466
2019	264,347
2020	470,934
2021	657,350
2022	765,757
2023	1,540,964
2024	1,694,886
2025	932,717
2026	1,036,703
2027	566,065
	<b>\$ 7,976,189</b>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 21. Otros impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los otros impuestos por pagar se integran como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR	\$ 1,421,520	\$ 1,423,340
Provisión para posiciones fiscales inciertas	92,046	101,265
IMSS	769,640	737,401
INFONAVIT	57,670	30,559
IVA	508,488	420,509
Otros impuestos y derechos	321,716	510,939
	<u>\$ 3,171,080</u>	<u>\$ 3,224,013</u>

La Compañía adoptó determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Durante 2017 y 2016 la Compañía llevó a cabo la cancelación de \$15,908 y \$3,748,912, respectivamente con motivo de la prescripción de los mismos. Dicho efecto se aplicó contra otros ingresos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el monto de las partidas fiscales inciertas ascienden a \$92,046 y \$101,265.

La Compañía presentó ante las Autoridades del Instituto Mexicano del Seguro Social ("IMSS"), Servicios de Administración Tributaria ("SAT") y Secretaría de Administración y Finanzas un procedimiento para obtener la condonación o en su defecto una quita para reducir el monto a pagar de los impuestos reconocidos en la sentencia de Concurso Mercantil fechada el 3 de julio de 2015. Dicho procedimiento fue renovado con fecha 08 de febrero de 2018 por recomendaciones de los abogados.

### 22. Contingencias

#### *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.

#### *Otras Contingencias*

- a) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo 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 2013 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2013 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

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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 de la misma con base a su experiencia considera que las operaciones que ha realizado entre partes relacionadas durante el ejercicio dictaminado son las mismas operaciones en cuanto a porcentajes de márgenes de utilidad que ha utilizado en ejercicios anteriores a 2013, en los cuales sí cuenta con estudios de precios de transferencia mismos que han reflejado que las operaciones realizadas, en dichos ejercicios, 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 LISR.

- c) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por su siglas en inglés) ha estado realizando, durante algunos años, sobre las prácticas contables seguidas por algunas empresas extranjeras registradas o listadas en la Bolsa de Valores de Nueva York, en lo relativo al reconocimiento de ingresos en sus estados financieros, la Compañía ha estado activamente cooperando y proporcionando a la Comisión, durante varios años, información y documentación que le ha sido requerida sobre las prácticas contables que al afecto utilizó en el pasado.

El 25 de abril de 2016, la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos (Securities and Exchange Commission o SEC) emitió una notificación a la Compañía la cual indicó la intención de llevar a cabo una acción en contra de la Compañía por presuntas violaciones a disposiciones anti – fraude relacionadas con varios reportes, controles internos y registros contables en base a lo establecido en la Ley de Valores (Securities Act de 1933), relacionado con el registro contable y reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles.

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 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.

### **23. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros**

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

Desde el año 2016, Homex ha robustecido sus mecanismos de control interno y de gobierno corporativo, e incrementado su eficiencia administrativa, operativa y de gestión de riesgos. Entre las acciones llevadas a cabo que fortalecen el gobierno corporativo de la Compañía se encuentran:



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- Integración de un nuevo Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, integrados en su mayoría por consejeros independientes.
- En febrero de 2018, nombramiento de un Presidente y Vicepresidente de Consejo independientes y experimentados
- Política de “cero tolerancia” y clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cabal cumplimiento.
- Diseño e implementación de un nuevo sistema de control interno, cual a la fecha se encuentra totalmente diseñado e implementado.
- Preparación de reportes financieros y operativos periódicos por la administración y su debida y oportuna presentación al Consejo de Administración.
- Implementación, capacitación y aplicación de un nuevo Código de Ética a todos los colaboradores de la Compañía y Consejo de Administración
- Cambios y nombramientos en el equipo directivo

La Compañía no tiene una estructura organizacional autónoma; en lugar de ello, el manejo de riesgos es considerado una responsabilidad fundamental de los directivos de todas las entidades del negocio, así como de los gerentes de proceso y los gerentes de proyecto. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

### 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 tipos de 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, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

### 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 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 34.45% 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. Ver Nota 15. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$19.6629 y \$20.6194, respectivamente.

### Riesgo de crédito

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.



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar.

### Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería y cartera de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual.

### 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 emisión de deuda, préstamos bancarios 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.

<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	\$ 1,628,882	\$ 353,986	\$ 82,763	\$ -	\$ 2,065,631
<b>Cuentas por pagar</b>	2,982,589	-	-	-	2,982,589
	<b>\$ 4,611,471</b>	<b>\$ 353,986</b>	<b>\$ 82,763</b>	<b>-</b>	<b>\$ 5,048,220</b>

<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	\$ 4,031,926	\$ 612,516	\$ 1,715,218	\$ 100,000	\$ 6,459,660
<b>Cuentas por pagar</b>	3,112,684	-	-	-	3,112,684
	<b>\$ 7,144,610</b>	<b>\$ 612,516</b>	<b>\$ 1,715,218</b>	<b>\$ 100,000</b>	<b>\$ 9,572,344</b>

### 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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### **24. Negocio en Marcha**

Tras la salida del Concurso Mercantil, el 23 de octubre de 2015 se inició la re-estructura y reactivación operacional de la Compañía. Como resultado de dicha re-estructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, mismas que a la fecha de este reporte anual han sido totalmente convertidas.

Durante 2017 y 2016 la Compañía, enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel Municipal y Estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil. Así mismo, la reactivación de los proyectos de la Compañía fue más lenta de lo esperado ya que por la inactividad de dichos proyectos durante el Concurso Mercantil se tuvieron que actualizar diferentes permisos locales, re-alinear los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales correspondientes y presentar programas de trabajo con autoridades Municipales y Estatales con la finalidad de dar inicio a las operaciones.

Así mismo, el haber sido la primer Compañía en salir de un procedimiento de Concurso Mercantil bajo el marco de la nueva ley significó un reto, ya que varios criterios quedaron a interpretación de autoridades fiscales, de seguridad social, instituciones financieras y regulatorias lo cual retrasó el acceso a financiamiento para la reactivación de los proyectos así como la resolución definitiva de temas fiscales. Aunado a esto, la Compañía dedico tiempo y recursos económicos para resolver la investigación de la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC por sus siglas en inglés), lo cual también repercutió en la velocidad de re-activación de los proyectos.

La Compañía se enfocó en la creación de un nuevo capítulo para la Compañía, la creación de un Nuevo Homex; enfocados en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a los diferentes grupos de interés, al mismo tiempo que la Compañía puede contribuir con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo. A partir del segundo trimestre del 2017 se inició un análisis detallado de los proyectos, activos y pasivos de Homex para determinar una nueva estrategia y Plan de Negocios. Como resultado, los proyectos de la Compañía se agruparon con base en la rentabilidad esperada y fueron agrupados en “TIERS”, lo cual determina la prioridad de inicio y re-activación de los proyectos, a la vez que la Compañía tiene claridad sobre la rentabilidad esperada para cada proyecto. Así mismo, se estableció un nuevo modelo de construcción y supervisión de proyectos alineados a la re-organización de la estrategia de ventas y cobranza.

En septiembre de 2017, la Compañía, exitosamente obtuvo la aprobación por su Asamblea de Accionistas para llevar a cabo la implementación de un Plan de Capitalización, donde se aprobó capitalizar ciertos pasivos y obtener una inyección de capital. A través de este Plan de Capitalización, la Compañía redujo sus pasivos hasta en \$3,600 millones de pesos, al mismo tiempo que recibió una inyección de capital por \$819 millones de pesos, lo cual le da a la Compañía mayor solidez y flexibilidad financiera.

A través de la implementación de este Plan de Capitalización, Homex también recuperó activos que estaban en garantía de ciertas deudas que fueron capitalizadas y a su vez relacionados a proyectos que se reactivarán, lo cual permitirá mejorar los márgenes de los proyectos de la Compañía.

La Compañía ve una perspectiva favorable para el mediano y largo plazo y continuará trabajando en la ejecución de su Plan de negocios para cumplir su objetivo de ser una compañía rentable y líder en el sector de vivienda en México al tiempo que es una Compañía transparente, apegada al gobierno corporativo y leyes aplicables bajo una política de “cero tolerancia” y clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cumplimiento.

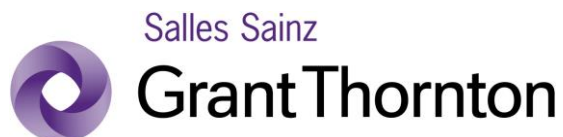
### **25. Eventos subsecuentes**

Como parte del Plan de Capitalización autorizado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en septiembre de 2017; la Compañía ha emitido 59,495,062 acciones para la liquidación de pasivos laborales. El proceso de entrega

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

de dichas acciones comenzó en el mes de marzo; a la fecha se han entregado 16,507,464 acciones. El proceso de entrega de acciones continuará y el objetivo es entregar la totalidad de acciones a finales del mes de junio de 2018.

- b) **Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2016 y 2015**



Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias

31 de diciembre de 2016 y 2015

# Contenido

	<b>Página</b>
Informe del auditor independiente	1
Estados consolidados de posición financiera	7
Estados consolidados de resultados	8
Estados consolidados de (pérdida) utilidad integral	9
Estados consolidados de cambios en el capital contable	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
1. Descripción del negocio e información corporativa	12
2. Bases de preparación	15
3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía	18
4. Principales políticas contables	18
5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	27
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	28
7. Inventarios y costo de ventas	28
8. Pagos anticipados	29
9. Otros activos circulantes	29
10. Propiedades, maquinaria y equipo, neto	30
11. Otros activos y pasivos financieros	31
12. Cuentas por pagar	33
13. Capital contable	34
14. Información por segmentos	37
15. Gastos de operación	39

16. Otros (ingresos) gastos de operación, neto	39
17. Gastos por intereses	40
18. Impuesto Sobre la Renta	40
19. Compromisos y contingencias	42
20. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	46
21. Negocio en Marcha	48

# Informe del auditor independiente

A los Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias:

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias** (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Negocio en Marcha

Como se menciona en las Notas 1 a los estados financieros consolidados adjuntos, con fecha 3 de julio de 2015 la Compañía obtuvo sentencia aprobatoria a los Convenios Concursales presentados por la Compañía y algunas de sus Subsidiarias, como consecuencia de ello realizó diversas acciones encaminadas al cumplimiento de los acuerdos concursales relativos a los planes de reestructura. El 23 de octubre de 2015 inició plenamente los efectos de reestructura establecidos en los Convenios Concursales y la reactivación de la operación de la Compañía, por lo que en nuestra opinión, de fecha 13 de abril de 2016, sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 manifestamos que el éxito de la operación, que permitiera su continuidad como negocio en marcha, tal y como lo tenía previsto en su Plan de Negocio, dependía de la capacidad y habilidad con que la administración de la misma hiciera frente a sus nuevos retos y compromisos.

Como se menciona en la Nota 21 a los estados financieros consolidados adjuntos, durante el ejercicio 2016 la Compañía continuó con niveles bajos de operación y ciertas dificultades administrativas y operativas que limitaron una rápida reactivación de sus operaciones, tal y como lo tenía previsto en su Plan de Negocio, por lo que la administración de la Compañía llevó a cabo diversas acciones para resolver de forma favorable parte de ellos y, a la fecha, existen temas en proceso de ser resueltos, para lo cual cuenta con un plan de trabajo para ser atendidos. La Compañía cuenta con un nuevo Plan de Negocio y para lograrlo está renegociando líneas de crédito, facilidades de créditos puente con sus acreedores y proveedores, así como la solicitud de nuevos recursos a sus inversionistas, lo cual aunado

a un estricto control de gastos y costos estima poder lograr la consolidación de la Compañía en el segundo semestre del 2017.

El éxito de la operación de la Compañía, que permita su continuidad como negocio en marcha, tal y como lo tiene previsto en su nuevo Plan de Negocio, dependerá de las nuevas aportaciones a recibir de parte de sus Accionistas y nuevos inversionistas, así como la capacidad y habilidad con que la administración de la misma haga frente a sus nuevos retos y compromisos, logrando operaciones lucrativas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que los asuntos abajo descritos son asuntos clave de la auditoría que deben ser comunicados en nuestro informe.

#### **Negocio en Marcha**

Ver Nota 21 de los estados financieros consolidados

##### **El asunto clave de auditoría**

En julio de 2015 la Compañía obtuvo sentencia aprobatoria a los Convenios Concursales presentados por la Compañía y algunas de sus Subsidiarias, como consecuencia de ello realizó diversas operaciones de reestructura e inició el proceso de renegociación de acuerdos con diversas Autoridades e Instituciones. Como se menciona en la Nota 21 de los estados financieros consolidados adjuntos, durante el ejercicio y a la fecha de emisión del presente informe, la Compañía ha realizado y se encuentra realizando diversas acciones encaminadas a reactivar su operación.

##### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en realizar, con el apoyo de un especialista, el estudio y evaluación del nuevo Plan de Negocio preparado por la administración para el ciclo 2017 – 2022, lectura de términos de contratos de préstamo resultantes de la renegociación de su deuda, lectura de las actas de accionistas y de los responsables del gobierno de la Compañía y los comités relevantes en búsqueda de dificultades financieras, así como evidencia mediante la cual se compruebe la aportación de recursos de parte de los inversionistas.



### **Inventarios de terrenos y obras en proceso**

Ver Nota 7 de los estados financieros consolidados

#### **El asunto clave de auditoría**

La Compañía se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, por esta razón el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como asunto clave.

#### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría sobre inventarios de terrenos y obras en proceso, incluyeron, entre otros, los siguientes: i) Pruebas de detalle sobre las transacciones significativas relacionadas con las compras de materiales que se utilizan para la construcción y los cargos directos realizados a las obras en proceso durante el año; ii) Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas; iii) Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas en el ejercicio iv) Valuación de ciertas partidas de las obras en proceso.

### **Obligaciones Convertibles en acciones**

Ver Nota 11 y 13 b.2.ii) de los estados financieros consolidados

#### **El asunto clave de auditoría**

Como se menciona en la Nota 13 b.2.ii), como parte de la reestructura de la Compañía, en 2015 realizó una emisión privada inicial de 17,500,000 obligaciones de conversión forzosa, con las características a que se hace referencia en la Nota antes mencionada.

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones convertibles en acciones colocadas ascienden a 13,480,484, el número de obligaciones convertidas en el periodo fue de 221,382 por lo que al 31 de diciembre de 2016 el número de obligaciones convertibles en circulación era de 13,259,102.

Durante el ejercicio la Compañía pagó intereses de la emisión original por un importe de \$58,048 miles, mediante la emisión y entrega de 580,484 obligaciones convertibles en acciones.

Por lo antes mencionado fue considerado como un asunto clave de auditoría.

#### **Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros la revisión del reconocimiento y medición de los componentes de pasivo y de patrimonio de las obligaciones convertibles en acciones, verificamos el adecuado cálculo de los intereses devengados, revisamos la documentación relacionada con nuevas emisiones de obligaciones por pago de intereses, así como aquella relativa al canje de obligaciones por acciones de la Compañía, respecto de aquellos Obligacionistas que tomaron dicha decisión. Comprobamos la correcta valuación de las Obligaciones Convertibles, así como el adecuado reconocimiento en información financiera de los efectos derivados de las operaciones antes mencionadas.

**Impuestos sobre la renta diferido.**

Ver Nota 18 b) de los estados financieros consolidados

**El asunto clave de auditoría**

Al 31 de diciembre de 2016 el impuesto diferido pasivo asciende a \$1,261,046 miles.

Durante el ejercicio el cargo a resultados fue de \$5,139,254 miles que corresponde principalmente a la cancelación del efecto de impuesto diferido activo proveniente de la estimación para baja de valor de las obras en proceso, de la estimación para cuentas incobrables, así como la reserva de valuación correspondiente al rubro de pérdidas fiscales.

Debido a lo antes mencionado fue considerado como asunto clave de auditoría.

**Otros ingresos, neto.**

Ver Nota 16 de los estados financieros consolidados

**El asunto clave de auditoría**

Durante el ejercicio la administración de la Compañía reconoció efectos importantes en el rubro de otros ingresos que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto, mismos que por su importancia se consideraron asunto clave de auditoría:

Reconocimiento de quita otorgada por Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR sobre deuda de préstamos por \$1,178,417 miles.  
Reconocimiento de efecto de quita sobre impuestos que formaron parte de la sentencia concursal por \$1,987,544 miles.

Cancelación de estimaciones para contingencias diversas no utilizadas por \$3,748,912 miles.

**Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros la evaluación de las premisas sobre las cuales la administración de la Compañía basó su decisión de cancelar impuesto diferido activo por \$5,139,254 miles, revisión de la adecuada determinación del efecto diferido del año y revisión de las partidas que conforman la base para determinar el saldo de impuesto diferido pasivo.

**Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros, la revisión de los acuerdos celebrados con Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR, revisión de la sentencia concursal respecto de adeudos por impuestos y evaluación de las premisas sobre las cuales la administración de la Compañía tomó la decisión de cancelar estimaciones para contingencias.

**Otra información, diferente a los estados financieros consolidados y el Informe del Auditor Independiente**

La administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por aquella que se incluirá en el Reporte Anual de la Compañía correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, que se presentará a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro Informe del Auditor Independiente sobre los mismos. El Reporte Anual estará disponible para nuestra lectura después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, cuando esté disponible, y, al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales. Si con base en la lectura que realicemos al Reporte Anual, concluimos que hay una desviación material en la otra información, se nos requiere reportar este hecho a los responsables del gobierno de la Compañía.

### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados.**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar en funcionamiento y en consecuencia, utilizar el postulado contable de negocio en marcha, o de lo contrario, revelarlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

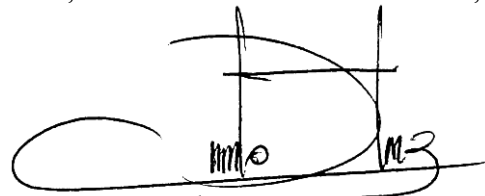
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del postulado contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de comunicarles todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Alberto Ernesto Hernández Cisneros

Ciudad de México  
12 de abril de 2017

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

#### Estados consolidados de posición financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 16,720	\$ 6,857
Clientes, neto		59,483	56,080
Inventarios	7	997,367	1,127,680
Pagos anticipados	8	103,943	57,387
Otros activos circulantes	9	241,580	982,755
Activos disponibles para su venta	10b	3,100	-
Total del activo circulante		1,422,193	2,230,759
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	31,000	34,705
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	7	4,811,542	5,016,401
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	10	153,570	240,294
Otros activos no circulantes		48,910	43,934
Impuesto sobre la renta diferido	18b	-	3,878,208
Total del activo no circulante		5,045,022	9,213,542
Total activo		\$ 6,467,215	\$ 11,444,301
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	11.1	\$ 3,208,657	\$ 5,811,602
Cuentas por pagar	12	3,935,953	3,796,852
Anticipos de clientes para futuras ventas		185,535	173,312
Otros impuestos por pagar	18e	3,122,748	5,043,670
Impuesto sobre la renta	18	47,551	19,188
Provisión para posiciones fiscales inciertas	18d	101,265	3,564,566
Total pasivo a corto plazo		10,601,709	18,409,190
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	2,427,734	607,723
Obligaciones laborales		2,063	3,331
Impuesto sobre la renta diferido	18b	1,261,046	-
Total pasivo a largo plazo		3,690,843	611,054
Total pasivo		14,292,552	19,020,244
Capital contable			
Capital social	13	1,305,080	1,282,942
Obligaciones convertibles		1,242,974	1,137,182
Prima en venta de acciones		2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo		(11,519)	(11,519)
Pérdidas acumuladas		(13,084,805)	(12,735,443)
Otras cuentas de capital		19,742	18,436
Capital contable (déficit) participación controladora		(7,695,273)	(7,475,147)
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas		(130,064)	(100,796)
Total (déficit) capital contable		(7,825,337)	(7,575,943)
Total pasivo y (déficit) capital contable		\$ 6,467,215	\$ 11,444,301

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS Estados consolidados de resultados (Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2016	2015
Ingresos:			
Venta de viviendas		\$ 850,087	\$ 305,556
Servicios de construcción		-	17,196
Otros ingresos		16,302	23,348
		<b>866,389</b>	346,100
Costo de ventas	7	702,030	280,013
Utilidad bruta		164,359	66,087
Gastos de operación	15	609,239	862,832
Otros ingresos de operación, neto	16	(5,869,544)	(2,372,468)
Utilidad de operación		5,424,664	1,575,723
Gastos por intereses	17	594,676	1,874,980
(Ingresos) por intereses		(3,897)	(693)
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		(9,257)	756
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, neto		-	696,073
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		4,843,142	(995,393)
Impuestos a la utilidad	18a	5,208,044	4,373,887
Pérdida neta de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía		\$ (364,902)	\$ (5,369,280)
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía		-	(21,278,590)
(Pérdida) utilidad neta consolidada		<b>\$ (364,902)</b>	<b>\$ 15,909,310</b>
Atribuible a:			
(Pérdida) utilidad neta participación controladora		\$ (349,362)	\$ 15,961,496
Pérdida neta participación no controladora		(15,540)	(52,186)
(Pérdida) utilidad neta consolidada		<b>\$ (364,902)</b>	<b>\$ 15,909,310</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)		398,008	398,008
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora		<b>\$ (0.88)</b>	<b>\$ 40.10</b>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

### DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS Estados consolidados de (pérdida) utilidad integral (Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (364,902)	\$ 15,909,310
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:		
Obligaciones laborales	1,965	(804)
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:		
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	(659)	19,254
(Pérdida) utilidad integral del año	<u>\$ (363,596)</u>	<u>\$ 15,927,760</u>
Atribuible a la participación controladora	\$ (348,056)	\$ 15,979,946
Atribuible a la participación no controladora	(15,540)	(52,186)
(Pérdida) utilidad integral del año, neta de impuestos a la utilidad	<u>\$ (363,596)</u>	<u>\$ 15,927,760</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS Estados consolidados de cambios en el capital contable Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Obligaciones convertibles	Prima en venta de acciones	Acciones en tesorería, al costo	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital	Capital contable (déficit) participación controladora	Déficit participación no controladora	Total (Déficit) capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 425,444	\$ -	\$ 2,833,255	\$ (11,519)	\$ (28,682,622)	\$ (423,712)	\$ (272,375)	\$ (26,131,529)	\$ (48,353)	\$ (26,179,882)
Aumento de capital	857,498	-	-	-	-	-	-	857,498	-	857,498
Obligaciones convertibles	-	1,137,182	-	-	-	-	-	1,137,182	-	1,137,182
Otros movimientos	-	-	-	-	(14,317)	423,712	272,361	681,756	(257)	681,499
Utilidad integral	-	-	-	-	15,961,496	-	18,450	15,979,946	(52,186)	15,927,760
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ 1,282,942</b>	<b>\$ 1,137,182</b>	<b>\$ 2,833,255</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ (12,735,443)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,436</b>	<b>\$ (7,475,147)</b>	<b>\$ (100,796)</b>	<b>\$ (7,575,943)</b>
Aumento de capital	22,138	(20,754)	-	-	-	-	-	1,384	-	1,384
Obligaciones convertibles	-	126,546	-	-	-	-	-	126,546	-	126,546
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,728)	(13,728)
Pérdida integral	-	-	-	-	(349,362)	-	1,306	(348,056)	(15,540)	(363,596)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 1,305,080</b>	<b>\$ 1,242,974</b>	<b>\$ 2,833,255</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ (13,084,805)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,742</b>	<b>\$ (7,695,273)</b>	<b>\$ (130,064)</b>	<b>\$ (7,825,337)</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS Estados consolidados de flujos de efectivo (Cifras en miles de pesos)

	Nota	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2016	2015
<b>Actividades de operación</b>			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ 4,843,142	\$ (995,393)
Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo:			
Depreciación y amortización	10c	32,364	231,344
Pérdida en venta de propiedad y equipo		(124)	(967)
Intereses a favor		(3,897)	(693)
Intereses devengados	17	594,676	1,874,980
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados		-	696,073
Pérdida cambiaria		(9,257)	(95,285)
Partidas inciertas y quitas de impuestos		(5,424,650)	-
Deterioro de activos disponibles para la venta		17,110	-
Reserva de cuentas de cobro dudoso		41,087	(24,019)
		<u>90,451</u>	<u>1,686,040</u>
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:			
Clientes, neto		28,650	56,868
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos		335,172	391,259
Otros activos		663,059	920,449
Pagos anticipados		(46,556)	100,676
Intereses cobrados		3,897	693
Cuentas por pagar		226,234	192,943
Otros pasivos		(84,328)	1,173,461
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>1,216,579</u>	<u>4,522,389</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Ingresos por venta de propiedad y equipo		36,253	2,051
Adquisición de propiedad y equipo	18	(1,979)	-
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de inversión		<u>34,274</u>	<u>2,051</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aumento de capital social		22,138	-
Capitalización deuda convertible		105,792	1,137,182
Préstamos bancarios		(697,666)	1,125,140
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos		4,985	(5,798,092)
Intereses pagados		(679,944)	(1,070,856)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		<u>(1,244,695)</u>	<u>(4,606,626)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		6,158	(82,186)
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo		-	18,450
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año</b>	7	<u>41,562</u>	<u>105,298</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	7	<u>\$ 47,720</u>	<u>\$ 41,562</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

**Notas de los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

**1. Descripción del negocio e información corporativa**

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) 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.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario tuvieron las siguientes fuentes: INFONAVIT (55% y 53%, respectivamente) FOVISSSTE (37% y 21%, respectivamente), otras fuentes (8% y 26%, respectivamente).

En 2016 las operaciones de la Compañía se concentraron principalmente en 4 desarrollos ubicados en 4 ciudades de la República Mexicana. El 23.59% de los ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 15.46% en el Estado de Sinaloa, el 12.85% en el Estado de Baja California Sur, el 10.83% en el Estado de Hidalgo y los ingresos restantes se originaron en otras 12 ciudades. En 2015 las operaciones de la Compañía se concentraron principalmente en 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 56.60% de los ingresos de la Compañía por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 9.62% en el Estado de Sinaloa, el 11.90% en el Estado de Jalisco y los ingresos restantes se originaron en otras 10 ciudades.

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 Alfonso Zaragoza Maytorena No. 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

El 28 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) informó a la Compañía que sus acciones fueron suspendidas con fundamento en el artículo 45 de las Disposiciones Generales aplicables a las emisoras en México emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores.

El 30 de abril del 2014, la Compañía presentó una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil con plan de reestructura previo ante el Primer Juzgado de Distrito en Culiacán, Sinaloa (“Juzgado”); el 13 de junio del 2014

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

fue formalmente aceptada la solicitud de Concurso Mercantil. El 19 de junio del 2015 se presentó ante el Juzgado Federal el convenio concursal debidamente suscrito por la Compañía y la mayoría requerida de acreedores reconocidos de conformidad con las disposiciones de la Ley de Concursos Mercantiles.

El 3 de julio de 2015, la Compañía junto con algunas de sus subsidiarias, informó que el Juzgado emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía y sus subsidiarias en concurso mercantil. La efectividad de las transacciones descritas en los Convenios Concursales (planes de reorganización) estuvo sujeta a la satisfacción de ciertas condiciones a la fecha efectiva estipulada en los planes de reorganización, lo cual sucedió el 23 de octubre del 2015, situación que fue informada oportunamente al Juzgado que conoció de dicho procedimiento de concurso mercantil y al público inversionista. Con esta resolución, la Compañía se encuentra bien posicionada para continuar con la reactivación de sus operaciones de acuerdo a su Plan de Negocios y a los lineamientos aprobados de tiempo en tiempo por su Consejo de Administración.

Con la resolución judicial antes referida concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de conformidad con el Artículo 262 (Título Noveno) de la Ley de Concursos Mercantiles. Los Convenios Concursales, los cuales fueron suscritos por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifican el tratamiento de cada uno de los acreedores reconocidos.

El 23 de octubre de 2015 surtió plenamente sus efectos la reestructura prevista en los Convenios Concursales referidos, y la reactivación operacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex”) y subsidiarias anteriormente en concurso mercantil. Como resultado de la reestructura, la Compañía recibiría una capitalización de hasta \$1,750 millones de pesos (hasta por el monto principal efectivamente suscrito de obligaciones convertibles en acciones) mediante la emisión de hasta 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) de obligaciones convertibles en acciones de Homex. Como parte del proceso de implementación de la reestructura de la Compañía y subsidiarias en concurso: (i) la anterior deuda común se convirtió en una nueva emisión de acciones y Homex fue capitalizada por un grupo de inversionistas a través de la emisión de hasta \$1,750 millones de pesos en la forma de obligaciones convertibles en acciones, por lo que la estructura accionaria de Homex cambió significativamente, en donde el control de la Compañía lo tienen anteriores acreedores y fondos de inversión institucionales e independientes que han venido capitalizando y transformando a la Compañía, (ii) se nombró un nuevo Consejo de Administración y comités de Auditoría y de Prácticas Societarias y Compensaciones, integrados total o mayoritariamente, según corresponde, por miembros independientes, y; (iii) se hicieron cambios importantes en el equipo administrativo y operativo de la Compañía.

Las acciones de la Compañía fueron reactivadas por la BMV el 23 de octubre de 2015, en virtud de la resolución emitida por el Juzgado que tuvo a fin a probar el convenio concursal de la Compañía.

Durante 2016, la Compañía continuó enfrentando problemas de liquidez debido a un nivel de operaciones bajo y ciertas dificultades administrativas y operativas que limitaron la velocidad de reactivación de la Compañía, y sus proyectos de vivienda, y por ende limitó la posibilidad de mantener un ritmo constante de construcción y ventas.

El 25 de abril de 2016, la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos (*Securities and Exchange Commission* o *SEC* por sus siglas en inglés) emitió una notificación a la Compañía mediante la cual se indicó la intención de llevar a cabo una acción en contra de la Compañía por presuntas violaciones a disposiciones anti – fraude relacionadas con varios reportes, controles internos y registros contables en base a lo establecido en la Ley de Valores (*Securities Act* de 1933), en relación a la investigación sobre reportes financieros, control interno y registros contables relativos al reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013.

El 10 de mayo de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía autorizó a los señores Gerardo de Nicolás y Carlos Moctezuma, entonces Director General y Director Financiero, respectivamente, tomar una licencia, sin goce de prestaciones, derivado de la investigación que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (*Securities and Exchange Commission*, o *SEC* por sus siglas en inglés) realizó a la Compañía y a ellos en lo personal. Asimismo, el Consejo de Administración designó al señor Eustaquio de Nicolás como Director General de Homex, y al señor Alberto Menchaca, como Director de Finanzas de la Compañía. Gerardo de Nicolás y Carlos Moctezuma fueron separados de la Compañía de manera definitiva durante el ejercicio social 2016.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

El 8 de julio de 2016, la Compañía, mediante resolución de su Consejo de Administración, resolvió nombrar a Alberto Menchaca como COO (Director de Operaciones) de la Compañía, quien desde el 10 de mayo de 2016 había estado cubriendo las funciones de Director de Finanzas de la Compañía, y se designó a Alberto Islas como Director de Finanzas. El señor Alberto Islas ocupaba, desde octubre del 2015, el cargo de Director de Planeación Estratégica y Delegado Especial del Consejo de Administración de Homex.

El 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 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. Igualmente, en esa fecha, la Compañía informó al público inversionista que (i) acataría la resolución de la SEC y continuaría colaborando con la SEC y proporcionará cualquier información solicitada por la autoridad sobre terceros; (ii) retiraría, durante los siguientes 10 (diez) días hábiles, todos los instrumentos financieros y valores en el mercado de los E.E.U.U., incluyendo el ADR (*American Depositary Receipts*) que cotizaba bajo el símbolo DHOXY; (iii) por un periodo de 5 (cinco) años, la Compañía no participaría en el mercado de valores de los EE.UU. y se abstendría de publicar información financiera o de negocios en inglés en su sitio de internet o a través de cualquier servicio electrónico de distribución informativa; y (iv) que dicho acuerdo estaba entonces sujeto a la aprobación de la Corte competente de los Estados Unidos de América. La Compañía reiteró, como parte del compromiso de su Consejo de Administración, que continuaría implementando las mejores prácticas corporativas y fortaleciendo los mecanismos de control interno, cumpliendo con las exigencias regulatorias y el marco legal del sistema financiero.

En seguimiento a lo anterior, el 30 de marzo del 2017 la Compañía informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América formalmente autorizó el acuerdo alcanzado, sin admitir, ni negar los reclamos (*on a neither-admit-nor-deny basis*), entre la SEC y la Compañía en relación a la investigación antes referida. La Compañía divulgó que no fue sancionada económicamente, pero que había sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.

Mediante dicho comunicado, de 30 de marzo del 2017, la Compañía también recalcó que (i) es una compañía mexicana, sin operaciones ni activos en el extranjero; y (ii) que los términos y alcance de sus convenios concursales, que surtieron efectos desde octubre del 2015, obligan a todos los acreedores de Homex y subsidiarias en concurso; esto es, no sólo a los acreedores participantes sino también a los ausentes y disidentes.

Asimismo, la Compañía divulgó que la SEC ha reconocido expresamente la cooperación absoluta de la nueva administración de Homex y, en particular, los nuevos controles y acciones implementados por el nuevo Homex a partir de la salida exitosa de su procedimiento concursal; la nueva administración, desde la salida del proceso de Concurso Mercantil, ha estado enfocada en la reactivación de las operaciones de la Compañía, las cuales fueron limitadas durante el periodo de proceso de Concurso Mercantil.

Igualmente, la Compañía recalcó que, como parte de su compromiso con las mejores prácticas corporativas, desde la incorporación del nuevo grupo de accionistas y la designación del nuevo Consejo de Administración, la Compañía ha robustecido sus mecanismos de control interno y de gobierno corporativo, e incrementado su eficiencia administrativa, operativa y de gestión de negocios y riesgos. Entre las acciones llevadas a cabo que fortalecen el gobierno corporativo de la nueva Homex se encuentran, entre otras: (i) política de “cero tolerancia” y clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cabal cumplimiento; (ii) diseño e implementación de un nuevo sistema de control interno, así como reorganización del área de auditoría interna; (iii) preparación de reportes financieros y operativos periódicos por la administración y su debida y oportuna presentación al Consejo de Administración; y (iv) implementación, capacitación y aplicación de un nuevo Código de Ética a todos los colaboradores de la Compañía y Consejo de Administración.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

Conforme al acuerdo, la Compañía retiró, todos los instrumentos financieros y valores en el mercado de los E.E.U.U., incluyendo el ADR (American Depositary Receipts) que cotizaba bajo el símbolo DHOXY.

La Compañía ha cumplido cabalmente con los requisitos y sanciones anteriormente establecidas por las autoridades mexicanas, cuyo cumplimiento fue un requisito para la salida exitosa de su procedimiento de Concurso Mercantil y el levantamiento de la suspensión de la cotización de sus acciones en el mercado de valores en Octubre de 2015; igualmente, Homex cumplió con la entrega y revelación de información solicitada por parte de la autoridad competente. Homex se apega a los principios de contabilidad reconocidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en los términos establecidos en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables a emisoras de valores.

La conclusión de este capítulo, originado antes de su salida exitosa del procedimiento concursal, permite a la nueva Homex enfocarse en la construcción de casas y en la búsqueda de valor para sus accionistas e inversionistas. Asimismo, el 5 de abril de 2017, la Compañía nombró a José Alberto Baños López como nuevo Director General de Homex; José Alberto Baños López sustituye en esta labor a Eustaquio de Nicolás Gutiérrez, quien desde mayo de 2016 ocupaba el puesto de Director General y Presidente del Consejo de Administración. A la fecha, el señor de Nicolás se desempeña como Presidente del Consejo de Administración de la Compañía.

### **2. 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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, originalmente emitidos, se reclasificaron para hacerlos comparables con los del año 2016, las cuentas que se afectaron son: Efectivo y equivalente de efectivo, inventarios, terrenos para futuros desarrollos, cuentas por pagar, otros impuestos por pagar, impuestos sobre la renta, costos de ventas y otros ingresos. La Administración de la Compañía considera que dicho cambio no afecta la interpretación de los estados financieros tomados en su conjunto.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan, preparados bajo NIIF fue autorizada el 12 de abril de 2016, por el Director Corporativo de Finanzas, Alberto Islas Torres, y el Director de Contraloría y Administración, Edson Osvaldo Hernández Ortega. Estos estados financieros consolidados serán 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.

#### **a) Bases de medición**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros fueron preparados sobre la base de negocio en marcha.

#### **b) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y sus subsidiarias.

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. Todos los saldos, transacciones y utilidades no realizadas que resulten de transacciones intercompañías son eliminados.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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.
- Reclassifica 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía decidió ya no continuar con el pasivo de Brasil por \$334,758 y lo envió a resultados contra otros ingresos dado que la Compañía considera que la deuda que pudiese tener (o haber tenido) alguno de los acreedores mencionados en los estados financieros sólo podría ser cobrada en el marco ya sea de la quiebra que se está llevando a cabo en Brasil (hasta donde alcance el activo) o bien, en el del concurso mercantil de Homex en México (en acciones y siempre y cuando estén aún legitimados para hacerlo), por lo cual no existe el sustento para seguir manteniéndolo en el pasivo.

Las Subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestran a continuación:

Compañía	2016	2015	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.	100 %	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.	67 %	67 %	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.
Homex Amuéplate, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (2)	100 %	100 %	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
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. (4)	99 %	99 %	Promoción de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.
Homex Mantenimiento, S. A. de C.V. (5)	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Compañía	2016	2015	Actividad
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.

- (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. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
- (g) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India. La Compañía mantiene la continuidad de esta subsidiaria por medio de los procesos legales en la India.
- (h) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. Desde el 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía, en consideración del proceso de quiebra y la información proporcionada por sus abogados, decidió cancelar el efecto negativo del valor de su inversión que se muestra en la Nota 13 enviándolo a resultados como parte de otros ingresos.
- (i) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de esta subsidiaria por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dicha subsidiaria. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía decidió ya no continuar con el pasivo de Brasil enviándolo a resultados en otros ingresos.
- (3) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (“Homex Infraestructura”) posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.
- (4) Homex Infraestructura se constituyó el 27 de junio de 2014 y su objetivo principal es la prestación de servicios integrales, proveyendo el conjunto de elementos, físicos, materiales, humanos y tecnológicos necesarios para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada; sin embargo, no ha tenido operaciones importantes desde su constitución a la fecha.
- (5) Esta Compañía se constituyó el 25 de enero de 2013 y su objetivo principal es prestar servicios administrativos.

### c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los registros contables de subsidiarias en el extranjero se mantienen en la moneda local de conformidad con las IFRS. Para incorporar las cifras en los estados financieros consolidados, los estados financieros de cada subsidiaria son por el mismo período que los estados financieros consolidados de la Compañía; asimismo, son convertidos a pesos mexicanos, que es la moneda funcional de la Compañía.



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### **3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que la Compañía no ha adoptado de forma anticipada. A continuación se describe información sobre aquéllas que se espera sean relevantes para los estados financieros consolidados de la Compañía.

La Administración de la Compañía anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. No se espera que las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones que aún no han sido adoptadas o listadas más adelante tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

#### **IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”**

La IFRS 15 presenta nuevos requerimientos para el reconocimiento de ingresos, en sustitución de la IAS 18 “Ingresos”, la IAS 11 “Contratos de Construcción”, y varias interpretaciones relacionadas con los ingresos. La nueva norma establece un modelo de reconocimiento de ingresos basado en el control y proporciona orientación adicional en muchas áreas no cubiertas en detalle en las IFRS existentes, incluyendo cómo contabilizar los acuerdos con múltiples obligaciones de desempeño, precios variables, los derechos de reembolso al cliente, opciones de recompra del proveedor, y otros temas comúnmente complejos.

La IFRS 15 entrará en vigor para períodos anuales que inicien el o después del 1 de enero de 2018.

### **4. Principales políticas contables**

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

#### **a) Reconocimiento de ingresos y costos**

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuándo el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de cobro y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. 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, costos y gastos derivados de la venta de casas de la Compañía se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) 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;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera de la escritura respectiva. En ese momento, el cliente tiene el derecho legal para tomar posesión de la casa.

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.

La Compañía al ser tipificada como “Actividad vulnerable” en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita por su actividad de venta de inmuebles así como desarrolladora inmobiliaria se encuentra obligada a lo estipulado en la ley antes mencionada a la presentación de avisos, limitar el uso de efectivo y el resguardo de expedientes de sus operaciones, en los casos, tiempos y mecanismos correspondientes.

Con la intención de garantizar el cumplimiento del marco jurídico en materia de prevención de lavado de dinero en México la compañía designo como oficial de cumplimiento al MBA José Manuel García Castro quien en Noviembre de 2016 obtuvo la certificación en materia de PLD/FT que otorga la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

De esta forma, el oficial de cumplimiento analiza las operaciones de la Compañía para asegurarse que se realicen dentro del marco de la ley, monitoreando la cantidad de efectivo recibido por los clientes, resguardando los expedientes de las operaciones de forma segura y electrónica, así como realizando los avisos correspondientes, en tiempo y forma con lo que la ley establece.

### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por 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) 11, *Contratos de construcción*. 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. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

### **b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y sus equivalentes en los estados de situación financiera consolidados consisten principalmente en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a tres meses, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

### **c) Estimación para cuentas incobrables**

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar de dudosa recuperación, con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad, la cual va desde 1 día hasta más de 361 días.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### **d) Inventarios y costo de ventas**

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.

Desde el ejercicio de 2014, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos se ajusta a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (“SEDATU”); con esto, la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al plan de negocios establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2017. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

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.

La Compañía revisa el valor en libros de sus inventarios cuando un indicador de deterioro sugiere que dichos valores pudieran no ser recuperables. Si eventos o cambios en circunstancias indicaran que el valor en libros pudiera no ser recuperable, se lleva a cabo una evaluación para determinar si los valores en libros exceden su valor neto de realización. Por valor neto de realización se entiende el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El valor neto de realización para el desarrollo de propiedades se basa en valuaciones internas proyectadas, donde se realizan supuestos acerca de los ingresos y gastos de los proyectos. La valuación de estos proyectos se lleva a cabo de acuerdo al principio de valor de mercado más bajo. Si el valor en libros de un proyecto excede el valor neto de realización, una provisión se registra para reflejar el inventario a su valor de recuperación en el estado de posición financiera.

### **e) Pagos anticipados**

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

### **f) Propiedades, maquinaria y equipo**

Los edificios, el equipo de cómputo y otros equipos se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

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 sigue:

	<u>Años</u>
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

Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de propiedades, maquinaria y equipo se determinan como diferencias entre el producto de la disposición y el valor en libros de los activos y se reconocen en resultados como parte de 'otros ingresos u otros gastos', según corresponda.

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.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

### **g) Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo**

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración de la Compañía estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado de la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan sus respectivos perfiles de riesgo según los evalúe la Administración de la Compañía.

Las pérdidas por deterioro para las unidades generadoras de efectivo reducen primero el monto registrado de cualquier crédito mercantil asignado a esa unidad generadora de efectivo. La pérdida restante por deterioro se carga prorrateada a los otros activos de larga duración en la unidad generadora de efectivo. Con excepción del crédito mercantil, todos los activos se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

Las pérdidas por deterioro, se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

### **h) Obligaciones por beneficios a los empleados**

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.

### **i) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior**

#### **iv) 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.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### 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.

#### v) 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 bancarota 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.

#### vi) 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:

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### 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.

### **j) Anticipo de clientes para futuras ventas**

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como ingreso hasta que la vivienda sea escriturada.

### **k) Provisiones**

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 Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si éstas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión, de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

### **l) Impuesto sobre la renta**

#### Impuesto corriente

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 en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

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.

### Impuesto diferido

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 reversen 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.

### **m) Moneda extranjera**

#### Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente de la moneda funcional en la fecha de la transacción.



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

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.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados consolidado, a excepción de las partidas monetarias que forman parte de la cobertura de la inversión neta de la Compañía en un negocio en el extranjero. Estas diferencias se registran en otros resultados integrales hasta la enajenación de la inversión neta, momento en el que son reclasificadas a la cuenta de resultados. Los ajustes fiscales atribuibles a las diferencias de cambio de estas partidas monetarias también se reconocen en otro resultado integral.

Las partidas del capital contable que sean medidas en términos de costo histórico en una moneda extranjera son convertidas utilizando los tipos de cambios a las fechas de las transacciones, las partidas del estado de resultados utilizando el tipo de cambio promedio durante el año y cualquier otro activo o pasivo con el tipo de cambio al final de la fecha de reporte. La utilidad o pérdida derivada de la conversión de partidas no monetarias se reconoce en línea con la utilidad o pérdida de la partida que dio lugar al ajuste de conversión (diferencias en conversión cuya ganancia o pérdida es reconocida en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, también son reconocidos en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, respectivamente).

### Entidades de la Compañía

En la consolidación, los activos y pasivos de las subsidiarias de Brasil e India 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.

### **n) Plan de incentivos**

De acuerdo con los Convenios Concursales aprobados se estableció un plan de incentivos para el personal de la Compañía. Este plan inicialmente contemplaba que se podría otorgar hasta el 25% del capital de la Compañía una vez diluido durante los próximos 5 años, sujeto al logro de ciertas metas establecidas y alineadas al Plan de Negocios y Convenios Concursales de la Compañía.

El 16 de febrero de 2017, el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, en su carácter de Administradores del Plan de Acciones, aprobaron la asignación de 14.8 millones de acciones representativas del Capital Social de Homex en favor de directivos clave y empleados de Homex, mismos que cumplen con las condiciones y requisitos establecidos y previstos en el Plan de Acciones para Empleados y Directivos clave de acuerdo a los Convenios Concursales de la Compañía. El 27 de febrero de 2017, el Consejo de Administración ratificó y aprobó esta asignación.

### **o) Utilidad (pérdida) por acción**

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 Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 18, cuyos efectos fueron inmatrimoniales. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

### **p) Presentación del estado de resultados**

Los costos e ingresos reflejados en el estado de resultados consolidado se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación.



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### q) Información por segmentos

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, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

### r) (Pérdida) utilidad integral

La (pérdida) utilidad integral incluye la (pérdida) utilidad neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y el cambio en el valor razonable de instrumentos financieros derivados (e instrumentos relacionados) que cumplen con el criterio de contabilidad de cobertura, así como cambios en las obligaciones laborales. Los efectos de estos conceptos y los cambios de los instrumentos financieros derivados y otras cuentas de capital (incluyendo la utilidad integral de cada período) se muestran en los estados consolidados de resultados y de utilidad o pérdida integral.

	<b>Instrumentos financieros derivados</b>	<b>Otras cuentas de capital</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ (423,712)	\$ (272,375)
Cancelación efectos de valuación instrumentos financieros derivados	423,712	272,361
Obligaciones laborales	-	(804)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	19,254
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,436</b>
Obligaciones laborales	-	1,965
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(659)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,742</b>

## 5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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:

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- 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.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- 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. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 21.
- 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. Para más información referirse a la Nota 18 c).
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 5 f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 18 d).
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Ver Nota 21.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

<b>Circulante</b>	<b>2016</b>	2015
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 11,866	\$ 4,500
Equivalentes de efectivo	4,854	2,357
Efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	<b>16,720</b>	6,857
<b>No circulante</b>		
Efectivo en cuentas bancarias intervenidas (a)	<b>31,000</b>	34,705
	<b>\$ 47,720</b>	\$ 41,562

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía no tiene inversiones.

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

### 7. Inventarios y costo de ventas

<b>Circulante</b>	<b>2016</b>	2015
Terrenos escriturados	\$ 398,947	\$ 390,101
Obra en proceso (i)	538,379	644,937
Materiales de construcción	60,041	92,642
	<b>997,367</b>	1,127,680
<b>No circulantes</b>		
Terrenos para futuros desarrollos	7,609,499	7,814,727
Terrenos contratados	1,622,506	1,622,139
Obra en proceso	26,223,667	26,223,667
Materiales de construcción	33,372	33,371
	<b>35,489,044</b>	35,693,904
Reserva de inventarios (ii)	<b>(30,677,502)</b>	(30,677,503)
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (iii)	<b>4,811,542</b>	5,016,401
Total inventarios, neto	<b>\$ 5,808,909</b>	\$ 6,144,081

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

- iv) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$87,687. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$46,180.
- v) 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.
- vi) Los terrenos para futuros desarrollos y obras en proceso, se pretenden desarrollar en un periodo que no exceda de 7 años, de acuerdo al Plan de Negocios presentado por la Compañía.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de vivienda	\$ 662,514	\$ 254,416
Pérdida de inventarios	24,821	-
Costo de servicios de construcción	-	9,221
Costo de otros servicios	14,695	16,376
	<u>\$ 702,030</u>	<u>\$ 280,013</u>

### 8. Pagos anticipados

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo a proveedores y a cuenta de terrenos	\$ 76,701	\$ 54,624
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	15,623	2,763
Seguros y fianzas, neto	11,619	-
	<u>\$ 103,943</u>	<u>\$ 57,387</u>

### 9. Otros activos circulantes

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por cobrar	\$ 79,414	\$ 423,125
Impuestos por recuperar, principalmente IVA (1)	19,400	434,188
Deudores diversos, neto	142,766	125,442
	<u>\$ 241,580</u>	<u>\$ 982,755</u>

- (1) En consideración de la remota posibilidad de cobro de saldos derivado de operaciones realizadas entre partes relacionadas, la Administración de la Compañía decidió cancelar los saldos de IVA acreditable e IVA por pagar correspondientes, llevando su efecto neto a otros gastos. El efecto neto de dichas cancelaciones es de \$451,312. (Ver Nota 16).

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 10. Propiedades, maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades, maquinaria y equipo, se integran como se muestra a continuación:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte aéreo	Otros activos fijos	Total
<b>Costo o valuación:</b>					
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 78,918	\$ 690,529	\$ 27,465	\$ 153,598	\$ 950,510
Adiciones	-	610	-	973	1,583
Bajas	-	(123,088)	-	(36,902)	(159,990)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(64)	-	287	223
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 78,918	\$ 567,987	\$ 27,465	\$ 117,956	\$ 792,326
Adiciones	-	611	-	1,367	1,978
Bajas	(38,798)	(132)	(27,465)	(5,076)	(71,471)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(92)	-	411	319
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 40,120</b>	<b>\$ 568,374</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 114,658</b>	<b>\$ 723,152</b>
<b>Depreciación:</b>					
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 5,284	\$ 465,499	\$ 4,304	\$ 85,421	\$ 560,508
Depreciación	1,321	29,944	1,476	13,994	46,735
Bajas	-	(38,249)	-	(17,120)	(55,369)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	1	-	159	160
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 6,605	\$ 457,195	\$ 5,780	\$ 82,454	\$ 552,034
Depreciación	1,106	20,998	1,476	8,784	32,364
Bajas	(3,660)	(51)	(7,256)	(4,076)	(15,043)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	1	-	227	228
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>\$ 4,051</b>	<b>\$ 478,143</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 87,389</b>	<b>\$ 569,583</b>
<b>Valor neto en libros:</b>					
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 36,069	\$ 90,231	\$ -	\$ 27,269	\$ 153,570
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 72,314	\$ 110,792	\$ 21,686	\$ 35,502	\$ 240,294

Al 31 de diciembre de 2016 el equipo de transporte aéreo se encontraba retenido en un hangar del aeropuerto de Monterrey con motivo de los adeudos a dicha fecha por uso de hangares y mantenimiento.

Al 31 de diciembre de 2016 el valor en libros, neto del ajuste por valuación a su posible valor de realización del avión, se presentó como activo disponible para la venta en el estado consolidado de situación financiera adjunto, con motivo de las intenciones de la administración de llevar a cabo la venta del mismo.

	2016	2015
M.O.I.	\$ 27,465	\$ 27,465
Depreciación	7,255	5,779
Ajuste por valuación	(17,110)	-
	<b>\$ 3,100</b>	<b>\$ 21,686</b>

Los otros activos fijos incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación.

La depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendió a \$32,364 y \$46,735, respectivamente y se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	2016	2015
Costo de ventas	\$ 26,014	\$ 38,195
Gastos de administración	6,350	8,540
	<b>\$ 32,364</b>	<b>\$ 46,735</b>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 11. Otros activos y pasivos financieros

#### 11.1 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones convertibles en acciones y los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran como sigue:

	2016	2015
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito comprada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR a Banco Nacional de México, S.A., por \$1,000 millones y vencía el 28 de junio de 2015. El 13 de marzo de 2015 esta línea de crédito se renovó y vence el 28 de junio de 2020 devengando un interés de 10%.	\$ 1,100,000	\$ 1,852,498
Línea de crédito otorgada el 07 de julio de 2015 y vence el 01 de septiembre de 2024, devengando un interés de 12%. (2)	100,000	100,000
Línea de crédito otorgada el 17 de marzo de 2015 y vence el 20 de junio de 2020, devengando un interés de 10%. (2)	153,153	136,868
Línea de crédito otorgada el 12 de febrero de 2016 y vence el 12 de marzo de 2020, devengando un interés de 10.5%. (2)	152,139	-
Línea de crédito otorgada el 02 de Septiembre de 2016 y vence el 01 de Septiembre de 2019, devengando un interés de 10.5%.	21,100	-
Línea de crédito otorgada el 11 de septiembre de 2015 y vence el 11 de septiembre de 2018, devengando un interés de 12%. (2)	-	30,000
Línea de crédito otorgada el 11 de marzo de 2015 y venció el 01 de agosto de 2016, devengando un interés de 12%.	-	38,000
Banco Santander, S.A		
Líneas de crédito otorgadas el 4 de abril del 2013 misma que fue renovada y vence el 29 de julio de 2020, a una tasa de interés de THIE28D más 4.50%. (2)	445,550	444,970
Línea de crédito renovada el 13 de abril de 2016 a una tasa de THIE28D más 4.5%. Vence el 13 de abril de 2020. (2)	31,522	27,022
Línea de crédito renovada el 29 de junio de 2015 a una tasa de THIE28D más 4.5%, con vencimiento del 29 de Junio de 2020.	285,064	285,064
Tres líneas de crédito otorgadas el 20 de abril de 2015 y vencen el 20 de abril y 20 de octubre de 2017 y la tercera el 20 de abril de 2019, devengando un interés de THIE28D más 4.5%. (2)	141,331	155,791
Línea de crédito renovada el 22 de abril de 2016 a una tasa de THIE28D más 4.5%, vence el 22 de abril de 2019.	47,983	65,753
Obligaciones convertibles en acciones		
Obligaciones convertibles en acciones emitidas el 23 de octubre de 2015 y vencen el 23 de octubre de 2022, devengando un interés de 4.50% anual por el periodo comprendido entre la fecha de Emisión Inicial y el 31 de diciembre de 2020, o 3.5% anual para el caso de pago en efectivo en pesos y del 1 de enero de 2021 y hasta, e inclusive, la fecha de amortización o la fecha de Conversión de las Obligaciones Convertibles será de 4% anual y dichos intereses se pagarán en efectivo. (Ver nota 13 b.2.ii)	82,936	77,818
Banco Interacciones, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo. Financiero. Interacciones División Fiduciaria.		
Línea de crédito otorgada por Banco Interacciones, S.A. el 11 de marzo de 2016 a una tasa THIE28D más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021.	12,550	-
COES 14, S.A. de C.V.		
Línea de crédito comprada a Banco Base Internacional, devengando una tasa de THIE28D más 9%, con vencimiento el 30 de junio de 2018. (2)	132,000	-
Créditos con plazos vencidos, en negociación (1)	1,887,638	2,076,846
Intereses por pagar	1,055,765	1,128,695
Menos costos de emisión de deuda	(12,340)	-
Total de deuda	\$ 5,636,391	\$ 6,419,325
Porción circulante de la deuda	(3,208,657)	(5,811,602)
Deuda a largo plazo	\$ 2,427,734	\$ 607,723

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

(1) A la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de renegociación con los bancos.

(2) Deuda garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas y con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de 6.1100% y 3.5550%, respectivamente.

### Limitaciones

Durante la vigencia del financiamiento, las cláusulas restrictivas del contrato de préstamos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como Obligados Solidarios, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre los Bienes Fideicomitidos (según dicho término se define en dicho contrato), limitación de poder consolidarse o fusionarse con cualquier otra Persona ni directa o indirectamente, limitación de venta de activos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas, limitación para aprobar una resolución que tenga como consecuencia su disolución o liquidación o para disolver o liquidar cualquiera de sus Subsidiarias, salvo que a juicio razonable de las Acreditantes, dicha disolución y liquidación no afecte adversa y significativamente las obligaciones de los Acreditados.

Las principales cláusulas restrictivas de la deuda con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR por la cantidad de \$1,100,000, requieren que la Compañía mantenga:

- Un capital contable no menor a \$11,817,344;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) no menor a 2.25 a 1.00 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía estaba en incumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en su contrato de financiamiento; sin embargo, la Compañía obtuvo por parte de Lagatus una dispensa al cumplimiento de las obligaciones financieras por un periodo de hasta 36 meses a partir de abril de 2016.

### 11.2 Valores razonables

En la tabla siguiente se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

	Valor en libros		Valor razonable	
	2016	2015	2016	2015
<b>Activos financieros</b>				
Cientes, neto	\$ 59,483	\$ 56,080	\$ 59,483	\$ 56,080
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,720	41,562	47,720	41,562
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 107,203</b>	<b>\$ 97,642</b>	<b>\$ 107,203</b>	<b>\$ 97,642</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Total deuda	\$ 5,636,391	\$ 6,419,325	\$ 5,636,391	\$ 6,419,325
Cuentas por pagar y anticipos de clientes para futuras ventas	4,121,488	3,970,164	4,121,488	3,970,164
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 9,757,879</b>	<b>\$ 10,389,489</b>	<b>\$ 9,757,879</b>	<b>\$ 10,389,489</b>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.

### 12. Cuentas por pagar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	\$ 488,947	\$ 354,194
Provisión para gastos	452,664	-
Líneas de crédito revolvente (1)	1,931,159	1,941,012
Programa de fomento a la vivienda (2)	461,772	446,934
Deuda a empleados	327,436	-
Pasivo neto subsidiarias Brasil	-	334,758
Otros acreedores y gastos provisionados	273,975	719,954
	<u>\$ 3,935,953</u>	<u>\$ 3,796,852</u>

(1) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Mercantil del Norte, S.A.	\$ 823,269	\$ 767,595
Banco Santander, S.A.	357,325	422,852
Nacional Financiera SNC	750,565	750,565
	<u>\$ 1,931,159</u>	<u>\$ 1,941,012</u>

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 están garantizados con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

A la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de renegociación con las Instituciones de crédito.

(2) La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el INFONAVIT; derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2016 y 2015, un monto de \$461,772 y \$446,934, respectivamente. Dicha deuda se cubrirá mediante un convenio de pago celebrado con el INFONAVIT en el cual se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 13. Capital contable

e) El capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integra como sigue:

	Número de acciones suscritas y pagadas (1)		Capital social (miles de pesos)	
	Fijo	Variable	Fijo	Variable
Acciones y Capital Social conforme acuerdos de Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2015	33,586,955	302,282,595	\$ 425,444	\$ 28,466,053
Utilidad en liquidación de pasivos cor acciones de la Compañía	-	-	-	(22,475,412)
Quita de créditos comunes	-	-	-	(5,820,820)
Pasivos adicionales reconocidos para efectos de capitalización	-	-	-	687,677
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2015	33,586,955	302,282,595	\$ 425,444	\$ 857,498
Cancelación de acciones (Asamblea de Accionistas del 29 de abril de 2016)	-	(24)	-	-
Acciones suscritas y pagadas con motivo de conversión de instrumentos de obligaciones convertibles emitidos por Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2015	-	9,672,994	-	22,138
Acciones y Capital Social según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2016	33,586,955	311,955,565	\$ 425,444	\$ 879,636

(1) Incluye Fondo de Recompra de Acciones por 22,950 acciones, sin incluir acciones suscritas relativas al Plan de Incentivos para Directivos y Empleados y al Plan de Opciones a Acreedores Comunes, que se encuentran suscritas en fideicomisos a los que se hace referencia en Nota 13 b.2.iii) y b.2.iv)

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

Mediante Asamblea de Accionistas a celebrar durante el ejercicio de 2017, se llevarán a cabo los acuerdos para rectificar los valores del Capital Social.

Acciones autorizadas por Asamblea de Accionistas (*incluyendo Fondo de Recompra de Acciones*):

	2016	2015
Al inicio del ejercicio	335,869,550	335,869,550
Split inverso, Nota 13 b.1)	-	(302,282,595)
Acciones canceladas, Nota 13 b.3)	(24)	-
Capitalización de deuda de acreedores comunes, Nota 13 b.2.i)	-	302,282,595
Acciones suscritas y pagados por conversión de obligaciones	9,672,994	-
<b>Acciones suscritas y totalmente pagadas</b>	<b>345,542,520</b>	335,869,550



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Acciones suscritas y totalmente pagadas</b>	<b>345,542,520</b>	335,869,550
Acciones en tesorería autorizadas (no suscritas, no pagadas) para conversión de obligaciones Nota 13 b.2.ii)	<b>774,022,623</b>	783,695,617
Acciones emitidas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Incentivos para Directivos y Empleados Nota 13 b.2.iii)	<b>414,653,767</b>	414,653,767
Acciones emitidas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Opciones a Acreedores Comunes Nota 13 b.2.iv)	<b>124,396,130</b>	124,396,130
<b>Total de acciones autorizadas al 31 de diciembre</b>	<b><u>1,658,615,040</u></b>	<u>1,658,615,040</u>

f) Mediante Asambleas de Accionistas celebradas el 29 y el 30 de junio de 2015, se resolvió lo siguiente:

b.1) Llevar a cabo una concentración (Split inverso) de la totalidad de las entonces 335,869,550 acciones representativas del capital social de la Compañía y la consecuente emisión de nuevos títulos representativos de las nuevas acciones con los mismos derechos y características que las actuales, utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada diez acciones entonces existentes, para quedar en 33,586,955 (incluyendo 22,950 acciones del Fondo de Recompra de Acciones de Homex).

b.2) Aumento en la parte variable del Capital Social, mediante los siguientes acuerdos:

(i) Capitalizar parte de su deuda con sus acreedores comunes por \$28,466,053 mediante emisión de 302,282,595 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Conforme a disposiciones establecidas en la INIIF 19, una transacción en la que una entidad emite instrumentos de patrimonio propios para cancelar un pasivo, y esa cancelación no se lleva a cabo de acuerdo con el valor del pasivo financiero, la entidad debe reconocer una ganancia o pérdida en resultados. Esta ganancia o pérdida es igual a la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, o el valor razonable del pasivo cancelado si el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos no puede medirse con fiabilidad.

Considerando lo antes señalado, la Compañía, con base en las condiciones particulares en las que se realizó la transacción, determinó un valor estimado de los instrumentos de patrimonio emitidos para liquidar sus pasivos financieros por \$857,498 a la fecha de la transacción. La diferencia entre el valor estimado de los instrumentos de patrimonio emitidos y el valor de la deuda o pasivos liquidados ascendió a \$22,475,412 y se reconoció en sus resultados, mismo que se presenta en el Estado Consolidado de Resultados adjunto bajo el concepto de Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2015.

Las acciones emitidas con motivo de la capitalización de la deuda común antes mencionada, fueron depositadas en el Fideicomiso CIB/2303 a través del cual se realizó la entrega de las acciones a los anteriores acreedores comunes de la Compañía y subsidiarias entonces en concurso mercantil, conforme a los términos y condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso correspondiente, excepto por la cantidad de 19,393,919 acciones del aumento de capital decretado, para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como el pago de diferencias que resulten de impugnaciones que entonces se encontraban pendientes de resolver en contra de la sentencia de reconocimiento de créditos emitidas en los entonces procedimientos concursales.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

(ii) La emisión de 783,695,617 acciones “de tesorería”, con motivo y para los efectos de una emisión de obligaciones convertibles en acciones de Homex, que fueron depositados en el Fideicomiso CIB/2397, autorizada por resolución de la Asamblea de Accionistas del 30 de junio del 2015, hasta por un monto principal de \$1,750 millones de pesos sujeto a ciertas condiciones, en el entendido de que los títulos de obligaciones convertibles que no fueron suscritos y pagados serían cancelados, así como las correspondientes acciones de tesorería ligadas a dichos títulos de obligaciones convertibles.

Los recursos para suscribir los instrumentos de obligaciones convertibles, según correspondiera, fueron depositados por sus titulares en el Fideicomiso CIB/2397, el cual tiene como fin el recibir y conservar, en depósito y a cuenta de titulares de instrumentos de deuda convertible, los Títulos de Obligaciones Convertibles que sean depositados en el fideicomiso.

Durante el ejercicio de 2016, la Compañía emitió 580,484 obligaciones convertibles en acciones para realizar el pago intereses. Estas obligaciones son de conversión forzosa y no devengarán interés alguno a favor de sus tenedores.

Al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones convertibles en acciones colocadas ascendían 13,480,484 y el número de obligaciones convertidas en el periodo fue de 221,382 (9,672,994 acciones). A la fecha de los estados financieros el número de obligaciones convertibles en circulación era de 13,259,102.

Durante el ejercicio social 2016 algunos inversionistas decidieron no suscribir las obligaciones que inicialmente tenían asignadas debido a que ciertas condiciones para el uso de los recursos no ocurrieron. En virtud de lo anterior durante 2017, la Compañía cancelará 135,950 obligaciones convertibles y 6,088,066 acciones.

Al 31 de diciembre de 2016 los inversionistas restantes decidieron extender el plazo para el uso de los recursos de las obligaciones convertible que se encuentran pendientes de colocar; el número de obligaciones en esta situación es de 2,087,910.

(iii) Emitir 414,653,767 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al establecimiento de un Plan de Incentivos para Directivos y Empleados de Homex y sus Subsidiarias (“Plan de Incentivos”), a implementarse por el Consejo de Administración por conducto del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015. Dichas acciones se encuentran afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2302 para los efectos del Plan de Incentivos.

En la primera asignación a los participantes del Plan de Incentivos, la métrica establece que los participantes deberán continuar siendo funcionarios y/o empleados de la Compañía hasta, e inclusive, el 31 de diciembre de 2016; el número de acciones en este supuesto es de 14,772,018. Al 31 de diciembre de 2016 la determinación del valor razonable de los instrumentos concedidos asciende a una valuación \$0.30 pesos, el precio de ejercicio de la opción es de \$1 peso.

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones recomendó en Sesión del 16 de febrero del 2017, y fue aprobado en la Sesión del Consejo de Administración de 27 de febrero de 2017, la cancelación de hasta 239,931,749 acciones, considerando que las métricas establecidas para la asignación de las acciones no se alcanzaron. El Plan continuará representado por hasta 174,722,018 acciones, de las cuales sobre 14,722,018 acciones se espera que funcionarios y empleados clave de la Compañía ejerzan la opción de adquirirlas durante el ejercicio 2017 y según lo acuerde el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones.

(iv) Emitir 124,396,130 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al establecimiento de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias entonces en concurso mercantil, y sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

2015. Dichas acciones se encuentran afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

b.3) Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de octubre del 2016, se resolvió cancelar 24 acciones que se habían emitido en exceso, derivado del mecanismo de concentración de acciones (*split* inverso) aprobado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015.

### g) Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) consolidada asciende a \$2,770,783. La Compañía no tuvo CUFIN individual al 31 de diciembre de 2016. 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).

### h) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) consolidada e individual asciende a \$18,404,644 y \$7,608,938. 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.

i) 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 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

## 14. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 1,000 y 7,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2016 y 2015, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$392 y \$363. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 150 y 1,500 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2016 y 2015, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$960 y \$872. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados a terceros. Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Año terminado el 31 de diciembre de 2016	Vivienda social	Vivienda media	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 395,937	\$ 454,150	\$ -	\$ 16,302	\$ 866,389
Depreciación	14,790	16,964	-	609	32,363
Utilidad de Operación	2,479,051	2,843,542	-	102,071	5,424,664
Gastos por Interés	271,765	311,722	-	11,189	594,676

Año terminado el 31 de diciembre de 2015	Vivienda social	Vivienda media	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 79,100	\$ 226,456	\$ 17,196	\$ 23,348	\$ 346,100
Depreciación	52,873	151,370	11,494	15,607	231,344
Utilidad de Operación	360,126	1,031,008	78,290	106,299	1,575,723
Gastos por Interés	428,520	1,226,814	93,158	126,487	1,874,980

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de posición financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 15. Gastos de operación

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de administración	\$ 397,424	\$ 723,509
Gastos de operación y mantenimiento	122,010	118,733
Gastos de venta	89,805	20,590
	<u>\$ 609,239</u>	<u>\$ 862,832</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Estimación para cuentas incobrables	\$ (32,053)	\$ (11,371)
Sueldos y beneficios al personal	161,840	152,954
Gastos de operación y mantenimiento	122,010	118,733
No deducibles	94,178	60,325
Asesorías ejecutiva, financiera y jurídica	79,073	270,771
Impuestos por sueldos	30,313	21,128
Comisiones de ventas	28,645	7,023
Otros gastos de ventas	61,160	13,567
Honorarios	19,355	21,600
Otros gastos de administración	14,803	183,551
Gastos de oficina	13,819	11,257
Publicidad	5,941	1,932
Depreciación (ver Nota 10c)	6,350	8,540
Arrendamientos	2,980	2,076
Obligaciones laborales	825	746
	<u>\$ 609,239</u>	<u>\$ 862,832</u>

### 16. Otros (ingresos) gastos de operación, neto

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Quitas	\$ (3,165,962)	\$ (5,820,820)
Cancelación de estimaciones para contingencias diversas no utilizadas	(3,748,912)	-
Cancelación de IVA, neto, no recuperable	451,312	-
Subsidiarias Brasil (Nota 2b1)	(334,758)	-
(Utilidad) pérdida en venta de propiedad y equipo	(350)	(967)
Reserva de anticipo de impuestos	75,994	-
Actualización y recargos	(790,646)	1,333,798
Provisión de pasivos	431,389	-
Pérdida de inventarios	249,750	282,965
Ajuste por valuación del avión a valor de realización	17,110	-
Reserva de otras inversiones (Nota 11)	-	1,624,515
Cuentas incobrables filiales	(346,384)	-
Daciones en pago, neto	2,805	-
Otros (ingresos) gastos, neto	(292,184)	208,041
	<u>\$ (5,869,544)</u>	<u>\$ (2,372,468)</u>

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### 17. Gastos por intereses

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Interés	\$ 572,383	\$ 568,804
Efecto valuación UDIS	-	825,500
Comisiones y gastos por financiamiento	22,293	480,676
	<u>\$ 594,676</u>	<u>\$ 1,874,980</u>

### 18. Impuesto Sobre la Renta

Mediante la nueva Ley de Impuesto sobre la Renta (“LISR”) se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales generarán a partir de 2014 efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal; a este último respecto la Compañía no consolida para efectos fiscales.

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto sobre la Renta (“ISR”) y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

c) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR:		
Corriente	\$ 68,790	\$ 19,188
Diferido	5,139,254	4,354,699
	<u>\$ 5,208,044</u>	<u>\$ 4,373,887</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

Al 31 de diciembre de 2016 las subsidiarias de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., Homex Atizapán, S.A. de C.V., Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V., Homex Global, S.A. de C.V. y Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., determinaron un impuesto sobre la renta por un monto de \$23,197, \$600, \$4,564 y \$40,429, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 las subsidiarias de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., Homex Atizapán, S.A. de C.V., Super Abastos, S.A. de C.V. y Homex Global, S.A. de C.V., determinaron un impuesto sobre la renta por un monto de \$8,930, \$209 y \$10,050, respectivamente.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

d) Los principales conceptos que originan el saldo del (pasivo) activo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los que se muestran a continuación:

	Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de		Estado consolidado de resultados por el año de	
	2016	2015	2016	2015
<b>ISR Diferido</b>				
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 2,981,968	\$ 2,765,828	\$ 216,140	\$ (1,021,990)
Otras cuentas por pagar	125,947	109,814	16,133	185,948
Provisión pasivos	134,484	-	134,484	-
Impuestos no pagados	179,738	65,855	113,883	-
Recargos no pagados	123,644	797,397	(673,753)	-
Estimación para cuentas incobrables	1,257	2,208,672	(2,207,415)	363,127
Pasivos por obligaciones laborales	619	999	(380)	(339)
Participación de los trabajadores en las utilidades	247	247	-	-
Otros pasivos	18,705	53,048	(34,343)	(24,882)
Cuentas por cobrar	-	(351,841)	351,841	-
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional	(1,805,457)	4,148,661	(5,954,118)	(445,737)
Propiedades, maquinaria y equipo	32,207	68,882	(36,675)	(32,401)
Pagos anticipados	7,709	13,050	(5,341)	(11,164)
Impuesto sobre la renta diferido activo, neto.	\$ 1,801,068	\$ 9,880,612	\$ (8,079,544)	\$ (987,438)
Menos:				
Reserva por recargos de partidas inciertas	27,245	-	27,245	-
Reserva por recargos posibles condonados	52,901	-	52,901	-
Reserva de obra en proceso	-	1,496,252	(1,496,252)	(3,358,914)
Reserva de pérdidas fiscales	2,981,968	2,765,828	216,140	-
Reserva incobrables	-	1,740,324	(1,740,324)	-
Total de Impuesto sobre la renta diferido (pasivo) activo, neto.	\$ (1,261,046)	\$ 3,878,208	\$ (5,139,254)	\$ (4,346,354)

c) Al 31 de diciembre de 2016, las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$9,939,894. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2016; por lo que la Administración de la Compañía, de forma conservadora, ha decidido constituir una reserva sobre el efecto diferido activo que genera las pérdidas fiscales por \$2,981,968 y \$2,765,828 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Las cifras al 31 de diciembre de 2016 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	2016
2018	\$ 43,708
2019	257,086
2020	453,252
2021	621,380
2022	725,165
2023	1,551,107
2024	2,572,077
2025	1,976,862
2026	1,739,257
	<b>\$ 9,939,894</b>



## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

d) La Compañía desde el ejercicio de 2009 y hasta el ejercicio de 2014 adoptó determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Durante y a la fecha de los estados financieros la Compañía llevó a cabo la cancelación de \$3,748,912 con motivo de la prescripción de los mismos. Dicho efecto se aplicó contra otros ingresos como se muestra en la Nota 16. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el monto de las partidas fiscales inciertas ascienden a \$101,265 y \$3,564,566.

e) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los impuestos por pagar se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ISR	\$ 650,130	\$ 904,725
IMSS	737,401	670,234
INFONAVIT	30,559	15,398
Impuesto sobre nómina	419,444	298,542
ISR intereses	118,934	71,383
ISR retenciones extranjeras	728	228
ISR asimilables	1,676	1,676
ISR retenciones	5,531	4,434
ISR salarios	646,341	588,318
IVA	420,509	416,750
Multas	50,537	45,950
Actualizaciones	681	681
Recargos	2,427	1,066
Retenciones de IVA	8,919	7,812
Otros impuestos y derechos	28,931	28,929
Quita	-	1,987,544
	<u>\$ 3,122,748</u>	<u>\$ 5,043,670</u>

La Compañía presentó ante las Autoridades del Instituto Mexicano del Seguro Social (“IMSS”), Servicios de Administración Tributaria (“SAT”) y Secretaría de Administración y Finanzas un procedimiento para obtener la condonación o en su defecto una quita para reducir el monto a pagar de los impuestos reconocidos en la sentencia de Concurso Mercantil fechada el 3 de julio de 2015.

De acuerdo al convenio concursal se acordó la aplicación de la quita del 89% del impuesto a la utilidad de las empresas concursadas por un importe de \$1,987,544 que se registró en otros ingresos de los estados financieros de la Compañía.

### 19. Compromisos y contingencias

#### *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.



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### *Otras Contingencias*

- d) La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en sus estados financieros.
- e) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo 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 2012 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2012 y hasta la fecha.
- f) 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 a que la Administración de la misma con base a su experiencia considera que las operaciones que ha realizado entre partes relacionadas durante el ejercicio dictaminado son las mismas operaciones en cuanto a porcentajes de márgenes de utilidad que ha utilizado en ejercicios anteriores a 2013, en los cuales sí cuenta con estudios de precios de transferencia mismos que han reflejado que las operaciones realizadas, en dichos ejercicios, 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 LISR.
- g) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) ha estado realizando, durante algunos años, sobre las prácticas contables seguidas por algunas empresas extranjeras registradas o listadas en la Bolsa de Valores de Nueva York, en lo relativo al reconocimiento de ingresos en sus estados financieros, la Compañía ha estado activamente cooperando y proporcionando a la Comisión, durante varios años, información y documentación que le ha sido requerida sobre las prácticas contables que al afecto utilizó en el pasado.

A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados de la Compañía, la SEC ya había alcanzado un acuerdo con la Compañía, debidamente aprobado por la corte competente, derivado de la revisión a la cual la Compañía fue sometida, eximiendo de multa de cualquier acusación sobre las prácticas contables que al efecto realizó en el pasado.

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o la “Compañía”), informa que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América formalmente autorizó el acuerdo alcanzado, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), entre la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos de América (U.S. Securities and Exchange Commission o SEC, por sus siglas en inglés) y la Compañía en relación a la investigación sobre reportes financieros, control interno y registros contables relativos al reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los ADRs (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.— símbolo de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata. Así mismo, el día 9 de diciembre de 2016, el programa de ADRs de la Compañía, donde Citibank actuaba como banco depositario, fue efectivamente terminado, donde los tenedores de los ADRs tenían la opción de cambiar sus títulos de ADRs por acciones comunes de la Compañía listados en la Bolsa Mexicana de Valores; aquellos que no intercambiaron sus títulos de ADRs por acciones comunes de Homex, los ADRs fueron vendidos por Citibank en el mercado y los recursos netos fueron depositados a pro rata a los tenedores de los mismos. Por lo tanto, a la fecha de los estados financieros consolidados, la Compañía solo tiene acciones comunes listadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

### *Demandas legales*

1.- El 15 de noviembre de 2016, se dictó resolución sobre las apelaciones interpuestas en contra de la Sentencia de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, sobre de la cual fueron promovidos 10 amparos directos interpuestos por diversos acreedores y que se encuentran radicados en el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Segundo Distrito de Mazatlán, Sinaloa. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y está en espera de la resolución correspondiente. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable, por lo que no se constituye provisión alguna.

2.- El 15 de diciembre de 2016, se dictó resolución sobre las apelaciones interpuestas en contra de la Sentencia de Aprobación de Convenios Concursales, sobre de la cual se promovieron 3 amparos indirectos por diversos acreedores y se encuentran radicados en el Primer Tribunal Unitario de Décimo Segundo Distrito de Mazatlán, Sinaloa. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y está en espera de la resolución de los mismos. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable, por lo que no se constituye provisión alguna.

### *Créditos fiscales*

1. El 25 de noviembre de 2013, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo, contralado bajo el expediente 3442/13-03-01-4 ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, de la Sala Regional del Noroeste III, en Culiacán, Sinaloa, en contra de la Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, por conducto de la Administración Local Jurídica de Culiacán. El crédito fincado asciende a \$4,116 millones de pesos. Este juicio fue atraído por la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, misma que dictó sentencia el 22 de septiembre de 2016 y en la que fue confirmada la validez de la resolución impugnada. En contra de dicha sentencia se promovió Juicio de Amparo Directo ante el Tribunal Colegiado Especializado en Materia Administrativa del Primer Circuito el 17 de noviembre de 2016, mismo que admitió la demanda y la radicó bajo el Expediente 56/2017 el 27 de enero de 2017. La Compañía en conjunto con sus abogados estima lograr revertir el juicio con altas probabilidades de éxito, por lo que no se creó ninguna reserva.
2. El 6 de agosto de 2015 se dictó sentencia definitiva del Juicio de Contencioso Administrativo, controlado en el expediente 2111/14-03-01-1/715-15-S102-04 en contra de la sentencia definitiva que confirmó la resolución impugnada y declaró la nulidad parcial, derivado de un crédito fiscal determinado por la Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, que asciende \$1,099 millones de pesos; se promovió Juicio de Amparo Directo ante el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en el juicio de amparo 674/2015, mismo que fue resuelto el 20 de mayo de 2016, por el que se ampara y protege a la parte quejosa. Que la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa en acatamiento al amparo concedido, dejó insubsistente la sentencia de 6 de agosto de 2015 y dictó la sentencia de 4 de agosto de 2016 por la que admitió las pruebas que había rechazado y en base a ellas resolvió fundado el juicio y nulificó parcialmente la resolución para efectos de que la autoridad fiscal demandada dictara otra resolución a fin de que se tomara en cuenta lo resuelto por lo que el crédito que se había emitido por \$879 millones de pesos se debe ser volverse a determinar por la Autoridad, misma que a la fecha no ha cumplido con lo ordenado por

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

que se fue al recurso de revisión, mismo que aún no se resuelve. La Compañía en conjunto con sus abogados tienen la confianza de reducir el crédito una vez que se tomen en cuenta las pruebas aportadas durante el proceso de fiscalización. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser nuevamente resuelto el crédito puede ascender a \$22 millones de pesos aproximadamente el importe a pagar derivado de ser sujeto de condonación de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles. Cabe mencionar que la Compañía en conjunto con sus abogados estima que este juicio tiene amplias posibilidades de éxito.

3. El 6 de mayo de 2016 se obtuvo sentencia en virtud de la cual la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa nulificó la resolución impugnada por un vicio de forma e inconforme con dicha sentencia se promovió Juicio de Amparo Directo solicitando que se le obligue a la sala a que estudie los conceptos que le pueden deparar mayor beneficio a la empresa. Dicho amparo fue radicado en el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito con residencia en Mazatlán Sinaloa. La Compañía en conjunto con sus abogados estima que este juicio tiene amplias posibilidades de éxito, ya que la Sala estaría obligada a dictar una nueva resolución con nulidad lisa y llana.
4. El 31 de agosto de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo, contralado bajo el expediente 21593/15-17-12-5, cuya demanda está radicada en la Décimo Segunda Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, en el Distrito Federal, en contra de la Administración General de Grandes Contribuyes. El crédito fiscal determinado por la Autoridad deriva del cumplimiento a otra resolución que ya se había resuelto favorablemente a la Compañía en el Recurso de Revocación al considerar la omisión en la acumulación de ingresos durante el ejercicio de 2007, la cual fue aclarada en dicho Recurso. El crédito fincado asciende a \$377 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima que este juicio tiene amplias posibilidades de éxito, por lo que no se creó ninguna reserva. El SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, sin embargo en la sentencia de las apelaciones el Juez Concursal no aceptó que se incorporara dicho crédito, ya que no está firme.
5. El 19 de febrero de 2016 se presentó Juicio Contencioso Administrativo, controlado bajo el expediente 1886/16-03-01-5 radicado en la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa por el que se controvierte la resolución contenida en oficio 500-23-00-02-01-2015-10536 de 11 de agosto de 2015 y Oficio 600-51-2015-00108 de 30 de noviembre de 2015, resolución que resuelve el recurso de revocación y confirma la validez de la primera citada, la demanda respectiva fue admitida a trámite el 22 de abril de 2016 y el juicio se suspendió al haber presentado la actora recurso de reclamación en contra de la interlocutoria que concedió la suspensión definitiva del acto impugnado y dicho recurso fue resuelto y fundado y se redujo el monto de la garantía del interés fiscal al valor real de la Compañía. Este juicio por su monto que asciende a \$4,985 millones de pesos, va a ser atraído por la Sala Superior del Tribunal y en caso de que no sea favorable a los intereses de la Compañía se promoverá Juicio de Amparo Directo. La Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene amplias probabilidades de que se gane, por lo que no se creó ninguna reserva.
6. El 3 de noviembre de 2016 se presentó Juicio Contencioso Administrativo, controlado bajo el expediente 9217/16-03-01-11, radicado en la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, por la que se impugnan las resoluciones contenidas en oficio 500-51-00-06-02-2016-05209 de 14 de marzo de 2016 que determinó un crédito en cantidad de \$708 millones de pesos y se impugnó además la resolución contenida en el oficio 600-51-2016-05483 de 23 de agosto de 2016, resolución que resolvió el recurso de revocación y confirmó el crédito señalado, la demanda respectiva fue admitida a trámite el 29 de noviembre de 2016. Este juicio será atraído por la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa y en caso de que no sea favorable a los intereses de la Compañía se promoverá Juicio de Amparo. La Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene amplias probabilidades de éxito, por lo que no se creó ninguna reserva.
7. El 29 de septiembre de 2016 se presentó Juicio Contencioso Administrativo, controlado bajo el expediente 9584/16-03-01-11 radicado en la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa y admitido por dicha sala el 7 de diciembre de 2016 por la que se impugnan la resolución contenida en oficios 500-51-00-06-01-2016-07291 de 12 de abril de 2016 y 600-51-2016-05892 de 15 de septiembre de 2016 por

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

las que determinó un crédito en cantidad de \$222 millones de pesos. Este juicio será atraído por la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa a fin de que el pleno de dicha sala o algunas de sus secciones respectivas dicte sentencia, y en caso de que no sea favorable a los intereses de la Compañía se promoverá Juicio de Amparo Directo ante el Tribunal Colegiado Especializado en Materia Administrativa del Primer Circuito con sede en México. La Compañía en conjunto con sus abogados considera que en este asunto tiene altas probabilidades de éxito, por lo que no se creó ninguna reserva.

8. El 1 de junio de 2016 se presentó Juicio Contencioso Administrativo, controlado bajo el expediente 5092/16-03-01-11 correspondiente a la Sala Regional del Noroeste III del Tribunal Federal de Justicia Administrativa y admitido el 8 de junio de 2016 por la que se controvertió la resolución contenida en oficio 500-51-00-06-01-2016-06041 de 30 de marzo de 2016 que determinó un crédito que asciende a \$95 millones de pesos. Este juicio en caso de que no sea favorable a los intereses de la Compañía se promoverá Juicio de Amparo que preceda ante el Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Segundo Circuito. La empresa en conjunto con sus abogados considera que tiene amplias probabilidades de éxito, por lo que no se creó ninguna reserva.

### **20. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros**

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la entonces Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que entonces aconsejaba sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El entonces comité de riesgos proporcionaba seguridad a la entonces Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros estaban controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros estaban identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por los entonces equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no se pueden realizar operaciones especulativas con derivados.

Derivado del concurso mercantil, la Administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos, mismas que se reactivarán a partir del ejercicio 2017.

#### 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 tipos de 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, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

#### 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 31 de diciembre de 2016, aproximadamente el 11% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias

### Riesgo de tipo de cambio

De acuerdo a la sentencia que dio inicio al Concurso Mercantil de la Compañía y entonces subsidiarias en concurso mercantil, emitida el 13 de junio de 2014, la entonces deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no tiene deuda contratada en moneda extranjera que pudiera verse afectada por el tipo de cambio.

### Riesgo de crédito

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.

### Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar.

### Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual.

### 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 emisión de deuda y préstamos bancarios.

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

<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	<b>\$ 3,208,657</b>	<b>\$ 612,516</b>	<b>\$ 1,715,218</b>	<b>\$ 100,000</b>	<b>\$ 5,636,391</b>
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>3,935,953</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,935,953</b>
	<b>\$ 7,144,610</b>	<b>\$ 612,516</b>	<b>\$ 1,715,218</b>	<b>\$ 100,000</b>	<b>\$ 9,572,344</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	<b>\$ 5,811,602</b>	<b>\$ 132,115</b>	<b>\$ 475,608</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 6,419,325</b>
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>3,796,852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,796,852</b>
	<b>\$ 9,608,454</b>	<b>\$ 132,115</b>	<b>\$ 475,608</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,216,177</b>

## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

### 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. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 13e.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

### **21. Negocio en Marcha**

Durante el 2016, la empresa enfrentó contingencias a nivel municipal y estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil. El haber dejado de operar los proyectos durante el Concurso Mercantil al que estuvo sometido la Compañía y ciertas de sus subsidiarias, durante el 2014 y el 2015, produjo un grave retraso en la reactivación de los mismos, ya que se tenían que actualizar los diferentes permisos locales, ajustar los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales correspondientes y presentar programas de trabajo con autoridades municipales y estatales con la finalidad de poder dar inicio a las operaciones. Con motivo de lo antes mencionado la Administración de la Compañía decidió reconocer una provisión de \$431,389 para hacerle frente al pago de dichas obligaciones y compromisos.

A su vez, al ser una de las primeras compañías en salir de un procedimiento de Concurso Mercantil bajo las reformas de 2014 a la Ley de Concursos Mercantiles, estuvo sujeta a la determinación de varios criterios a interpretación de autoridades fiscales, de seguridad social, instituciones financieras y regulatorias, que retrasó el acceso a financiamiento así como la resolución definitiva de temas fiscales. En el caso de los proveedores estratégicos, éstos tomaron posiciones más conservadoras antes de reiniciar las relaciones de negocio con la Compañía. Por otro lado, la investigación de la SEC, hizo que la Compañía incurriera en gastos legales que no estaban contemplados así como en retrasos en la reactivación de créditos.

A la fecha los temas mencionados con anterioridad se han resuelto de manera favorable a la Compañía o ya se cuenta con un proceso y plan de trabajo para ser atendido. Actualmente, la relación de la Compañía con las autoridades municipales y estatales ha mejorado de manera significativa y se cuenta con un marco para resolver cualquier diferencia. Con las instituciones financieras se tienen implementados mecanismos para acceder a recursos y se han reactivado créditos puente.

La Compañía está trabajando en dos frentes, el primero es atender los pendientes que se tienen con las autoridades municipales y estatales, bajo programas de trabajo que sean acordes a su ciclo de capital de trabajo y acorde a la inversión con los proyectos activos. Con los acreedores, la Compañía está buscando aumentar plazos de vencimiento, reducir montos de principal o tasa y realizar la liquidación de pasivos contra la entrega de garantías a valores de mercado. Con esta estrategia, la Compañía espera reducir pasivos y mejorar las condiciones de los mismos.

El segundo frente, es fortalecer al nuevo Homex. La Compañía tiene un Consejo de Administración y Comités activos que guían a la administración para beneficio de sus accionistas dentro de un marco de pleno gobierno corporativo. Para ello, se han tomado las siguientes acciones:

- Política de “cero tolerancia” y clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cabal cumplimiento;
- Diseño e implementación de un nuevo sistema de control interno, así como reorganización del área de auditoría interna;



## **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Compañías subsidiarias**

- Preparación de reportes financieros y operativos periódicos por la administración y su debida y oportuna presentación al Consejo de Administración;
- Implementación, capacitación y aplicación de un nuevo Código de Ética a todos los colaboradores de la Compañía y Consejo de Administración;
- Organización de activos por portafolio para monitorear y administrar inversiones;
- Medición del ciclo de capital de trabajo;
- Nuevo modelo de construcción y reorganización de la fuerza de ventas;
- Programa de reducción de gastos corporativos;
- Nuevos prototipos y cambios en la oferta de producto resultarán en ajustes de precios de alrededor de 10%.

Existe una perspectiva positiva de crecimiento para el mercado de vivienda en México, a pesar de un menor crecimiento en la economía del país, ya que el efecto de la creación de empleos formales en periodos previos así como el acceso a créditos hipotecarios accesibles a través de INFONAVIT, FOVISSSTE y bancos comerciales dan soporte suficiente para la demanda de viviendas. El mercado hipotecario ha mostrado solidez y continua creciendo específicamente en los segmentos de vivienda media y segmento residencial. El límite de los créditos hipotecarios de INFONAVIT ha crecido de \$400 mil en 2012 a \$800 mil en 2014, y hoy el límite de los créditos hipotecarios es hasta \$1,800 mil.

Para poder atender esta demanda potencial, el nuevo Homex está renegociando líneas de crédito y facilidades de crédito puente con sus acreedores y proveedores de financiamiento. Ante esta perspectiva, la Compañía está invirtiendo sus recursos en aquellos proyectos donde el ciclo de capital sea menor. Para maximizar el uso de capital de la Compañía y ante la perspectiva razonable de sus asesores fiscales, de que los temas de esta índole se resolverán en un mediano plazo, la Compañía ha solicitado a sus inversionistas nuevos recursos para ser utilizados en los proyectos que generan un retorno rápido.

Recursos adicionales, mejores condiciones de financiamiento, un estricto control de gastos y costos, harán que la Compañía pueda consolidarse en el segundo semestre del 2017. Para atender esta demanda de vivienda, el nuevo Homex cuenta con más de 21,000 lotes para ser desarrollados en los portafolios con las distintas instituciones financieras en los próximos años, por lo que no se requieren inversiones para la compra de terrenos, solamente capital de trabajo. Actualmente la Compañía cuenta con más de 3,000 unidades en producción para ser completadas en los próximos meses, lo cual la pone en una posición más favorable para ser un participante activo del mercado de vivienda.

Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias

31 de diciembre de 2015 y 2014



# Contenido

## Página

Informe del auditor independiente	1
Estados consolidados de posición financiera	4
Estados consolidados de resultados	5
Estados consolidados de resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
1. Descripción del negocio e información corporativa	9
2. Bases de preparación	10
3. Cambios en políticas contables:	13
4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo	14
5. Principales políticas contables	15
6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	23
7. Efectivo y equivalentes de efectivo	24
8. Cuentas por cobrar, neto	25
9. Inventarios y costo de ventas	25
10. Pagos anticipados	26
11. Otros activos circulantes	27
12. Propiedades, maquinaria y equipo, neto	27
13. Otros activos no circulantes	27
14. Otros activos y pasivos financieros	28
15. Cuentas por pagar	32
16. Acreedores por adquisición de terrenos	33
17. Capital contable	34
18. Transacciones y saldos en moneda extranjera	36
19. Información por segmentos	37
20. Gastos de operación	38
21. Otros (ingresos) gastos de operación, neto	38
22. Gastos por intereses	38
23. Impuesto Sobre la Renta	38
24. Compromisos y contingencias	41
25. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	43
26. Negocio en Marcha	45

## Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Accionistas de  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (“Grupo Homex” o “la Compañía”), que incluyen los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados, estados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría consiste en la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados

financieros por la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la

Compañía. Asimismo, una auditoría incluye la evaluación de la razonabilidad de las políticas contables utilizadas, de las estimaciones contables hechas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión con salvedad en 2014.

#### **Base para opinión con salvedad en 2014**

En el transcurso de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014, no nos fue posible obtener la información y documentación necesaria para satisfacernos de la existencia y adecuada valuación del saldo de Cuentas por cobrar, neto, por \$1,286 millones a dicha fecha, por lo que expresamos nuestra opinión con fecha 28 de junio de 2015 en los siguientes términos:

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del hecho descrito en el párrafo anterior, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, la Administración de la Compañía realizó la cobranza de \$80 millones, \$9 fueron cancelados y sobre el remanente de \$1,197 millones decidió reconocer una reserva con cargo al efecto de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía que se presenta dentro del estado de resultados consolidados adjunto.

#### **Opinión sobre los estados financieros consolidados de 2015**

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminado el 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Párrafo de énfasis**

Como se menciona en las Notas 1 y 26 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía solicitó y obtuvo sentencia favorable para declararse en concurso mercantil durante el año 2014. Derivado del concurso mercantil, la Compañía estableció también un acuerdo de reestructura y Plan de Negocio, aprobado por la mayoría de los acreedores para establecer un acuerdo concursal. En virtud del Concurso Mercantil y con base en los estudios de viabilidad realizados por la Administración de la Compañía, sus asesores y los asesores de sus principales acreedores, la Administración de la Compañía decidió reservar el valor total de los activos que no fueron considerados como viables para dicho Plan de Negocio, por lo que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 presentan solamente los activos y pasivos

considerados para la ejecución del plan de negocio. El 19 de junio de 2015, el acuerdo de reestructura y plan de negocio fueron presentados junto con el Convenio Concursal, como conclusión al proceso de concurso mercantil, al Juez Federal para su resolución. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 fueron preparados bajo la base de un negocio en marcha; como lo manifestamos en nuestra opinión de fecha 28 de junio de 2015, la incertidumbre sobre la continuidad de la Compañía como negocio en marcha estaba sujeta a la resolución de dicho convenio y al éxito del Plan de Negocio.

Con fecha 3 de julio de 2015 el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió sentencia aprobatoria a los Convenios Concursales presentados por la Compañía y algunas de sus Subsidiarias, con lo que concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil. Con base en los Convenios, como se menciona en las Notas 17 y 26, la Compañía realizó diversas operaciones de reestructura e inició el proceso de renegociación de acuerdos con diversas Autoridades e Instituciones, de los cuales, a la fecha de la presente Opinión, algunos todavía se encuentran en proceso de definición como se menciona en las Notas 14, 17 b) y 23 e) a los estados financieros consolidados adjuntos. Con fecha 23 de octubre de 2015, la Compañía inició formalmente la reestructura y reactivación de sus operaciones, por lo que el éxito de la operación, que permita a la Compañía su continuidad como negocio en marcha, tal y como lo tiene previsto en su Plan de Negocios, dependerá de la capacidad y habilidad con que la Administración de la misma haga frente a sus nuevos retos y compromisos.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



---

C.P.C. Alberto Ernesto Hernández Cisneros

México, D.F.

13 de abril de 2016

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de posición financiera**  
(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<b>Activo</b>		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7)	\$ 41,562	\$ 105,298
Cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	56,080	1,285,751
Inventarios (Nota 9)	1,886,701	446,651
Pagos anticipados (Nota 10)	57,387	158,063
Otros activos circulantes (Nota 11)	1,517,755	596,408
Total del activo circulante	3,559,485	2,592,171
Activo no circulante:		
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (Nota 9)	4,257,380	6,088,689
Propiedades, maquinaria y equipo, neto (Nota 12)	240,294	390,003
Otros activos no circulantes (Nota 13)	43,934	1,784,272
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23 b)	3,878,208	8,224,562
Total del activo no circulante	8,419,816	16,487,526
Total activo	\$ 11,979,301	\$ 19,079,697
<b>Pasivo y capital contable</b>		
Pasivo a corto plazo:		
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 14.2)	\$ 6,299,650	\$ 25,856,930
Arrendamientos capitalizables (Nota 14.3)	46,952	222,933
Cuentas por pagar (Nota 15)	3,677,768	10,268,685
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 16)	-	1,203,447
Anticipos de clientes para futuras ventas	173,312	270,160
Otras cuentas por pagar	119,084	113,010
Otros impuestos por pagar (23 e)	3,687,950	2,778,534
Impuesto sobre la renta (23)	1,374,908	1,321,654
Provisión para posiciones fiscales inciertas (Nota 23 d)	3,564,566	3,219,766
Total pasivo a corto plazo	18,944,190	45,255,119
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo (Nota 14.2)	607,723	-
Otros pasivos a largo plazo	3,331	4,460
Total pasivo a largo plazo	611,054	4,460
Total pasivo	19,555,244	45,259,579
Capital contable (Nota 17):		
Capital social	1,282,942	425,444
Obligaciones convertibles	1,137,182	-
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	(11,519)
Pérdidas acumuladas	(12,735,443)	(28,682,622)
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos	-	(423,712)
Otras cuentas de capital	18,436	(272,375)
Capital contable (déficit) participación controladora	(7,475,147)	(26,131,529)
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(100,796)	(48,353)
Total (déficit) capital contable	(7,575,943)	(26,179,882)
Total pasivo y (déficit) capital contable	\$ 11,979,301	\$ 19,079,697

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de resultados**  
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	2015	2014
Ingresos:		
Venta de viviendas	\$ 305,556	\$ 215,620
Servicios de construcción	17,196	1,422,434
Otros ingresos	23,348	51,252
	<u>346,100</u>	<u>1,689,306</u>
Costo de ventas (Nota 9)	562,978	940,309
(Pérdida) utilidad bruta	(216,878)	748,997
Gastos de operación (Nota 20)	862,832	707,367
Otros (ingresos) gastos de operación, neto (Nota 21)	(2,655,433)	763,909
Utilidad (pérdida) de operación	1,575,723	(722,279)
Gastos por intereses (Nota 22)	1,874,980	2,730,983
(Ingresos) gastos por intereses	(693)	710
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	756	(77,429)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, neto (Nota 14.1)	696,073	-
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(995,393)	(3,376,543)
Impuestos a la utilidad (Nota 23)	4,373,887	333,946
Pérdida neta de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	\$ (5,369,280)	\$ (3,710,489)
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía (Nota 17 b)	(21,278,590)	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ 15,909,310</u>	<u>\$ (3,710,489)</u>
Atribuible a:		
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$ 15,961,496	\$ (3,705,941)
Pérdida neta participación no controladora	(52,186)	(4,548)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ 15,909,310</u>	<u>\$ (3,710,489)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	<u>398,008</u>	<u>334,568</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	<u>\$ 40.10</u>	<u>\$ (11.08)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de resultados integrales**  
(Cifras en miles de pesos)

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 15,909,310	\$ (3,710,489)
Partidas que serán reclasificadas posteriormente al resultado del periodo:		
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	<u>18,450</u>	<u>(4,872)</u>
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>\$ 15,927,760</u>	<u>\$ (3,715,361)</u>
Atribuible a la participación controladora	\$ 15,979,946	\$ (3,710,813)
Atribuible a la participación no controladora	<u>(52,186)</u>	<u>(4,548)</u>
Utilidad (pérdida) integral del año, neta de impuestos a la utilidad	<u>\$ 15,927,760</u>	<u>\$ (3,715,361)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de cambios en el capital contable**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014  
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportaciones para futuros aumentos de capital</u>	<u>Prima en venta de acciones</u>	<u>Acciones en tesorería, al costo (Nota 17)</u>	<u>Utilidades (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Instrumentos financieros derivados</u>	<u>Otras cuentas de capital</u>	<u>Capital contable participación controladora</u>	<u>Capital contable participación no controladora</u>	<u>Total capital contable (Nota 17)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 425,444	\$ -	\$ 2,833,255	\$ (11,519)	\$ (24,976,681)	\$ (423,712)	\$ (267,503)	\$ (22,420,716)	\$ (113,819)	\$ (22,534,535)
Adquisición interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	70,014	70,014
Pérdida integral	-	-	-	-	(3,705,941)	-	(4,872)	(3,710,813)	(4,548)	(3,715,361)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>425,444</b>	<b>-</b>	<b>2,833,255</b>	<b>(11,519)</b>	<b>(28,682,622)</b>	<b>(423,712)</b>	<b>(272,375)</b>	<b>(26,131,529)</b>	<b>(48,353)</b>	<b>(26,179,882)</b>
Aumento de capital	857,498	-	-	-	-	-	-	857,498	-	857,498
Obligaciones convertibles	-	1,137,182	-	-	-	-	-	1,137,182	-	1,137,182
Otros movimientos	-	-	-	-	(14,317)	423,712	272,361	681,756	(257)	681,499
Utilidad integral	-	-	-	-	15,961,496	-	18,450	15,979,946	(52,186)	15,927,760
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ 1,282,942</b>	<b>\$ 1,137,182</b>	<b>\$ 2,833,255</b>	<b>\$ (11,519)</b>	<b>\$ (12,735,443)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,436</b>	<b>\$ (7,475,147)</b>	<b>\$ (100,796)</b>	<b>\$ (7,575,943)</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**  
**Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de flujos de efectivo**  
(Cifras en miles de pesos)

	<b>Por los años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (995,393)	\$ (3,376,543)
Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo:		
Depreciación y amortización (Nota 12)	231,344	294,578
Pérdida en venta de propiedad y equipo (Nota 21)	(967)	1,993
Intereses a favor	(693)	710
Intereses devengados (Notas 9 y 22)	1,874,980	2,669,431
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados	696,073	-
Pérdida cambiaria	(95,285)	(56,911)
Reserva de inventarios	-	183,399
Reserva de cuentas de cobro dudoso	(24,019)	-
	<u>1,686,040</u>	<u>(283,343)</u>
 Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:		
Cuentas por cobrar	56,868	(591)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	391,259	320,306
Otros activos	920,449	(1,542,509)
Pagos anticipados	100,676	59,678
Intereses cobrados	693	(710)
Cuentas por pagar	192,943	(547,228)
Acreedores por adquisición de terrenos	-	348,850
Otros pasivos	1,173,461	537,668
Impuestos a la utilidad pagados	-	3,888
Flujos netos de efectivo de (utilizados por) actividades de operación	<u>4,522,389</u>	<u>(1,103,991)</u>
 <b>Actividades de inversión</b>		
Ingresos por venta de propiedad y equipo	<u>2,051</u>	4,845
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de inversión	<u>2,051</u>	4,845
 <b>Actividades de financiamiento</b>		
Capitalización deuda convertible	1,137,182	-
Préstamos bancarios	1,125,140	3,574,552
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(5,798,092)	(1,437,636)
Intereses pagados	(1,070,856)	(1,096,193)
Dividendo pagado por subsidiaria consolidada	-	70,014
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(4,606,626)</u>	<u>1,110,737</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(82,186)</u>	11,591
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	18,450	(13,051)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año</b>	<u>105,298</u>	106,758
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 41,562</u>	<u>\$ 105,298</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.  
Y SUBSIDIARIAS**

**Notas de los estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

**1. Descripción del negocio e información corporativa**

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) 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. Sus ventas son realizadas principalmente en la República Mexicana. 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.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario son por parte de las siguientes fuentes: INFONAVIT (53% y 47%, respectivamente) FOVISSSTE (21% y 31%, respectivamente), otras fuentes (26% y 22%, respectivamente).

Durante 2015 y 2014 la Compañía redujo sustancialmente sus operaciones. En 2015 las operaciones de la Compañía se concentraron principalmente en 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 56.60% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 9.62% en el Estado de Sinaloa, el 11.90% en el Estado de Jalisco y los ingresos restantes se originaron en las otras 10 ciudades. En 2014 las operaciones de la Compañía se concentraron principalmente en 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 64.3% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 29.69% en el Estado de Sinaloa, el 6.28% en el Estado de Sonora y los ingresos restantes se originaron en las otras 7 ciudades.

Durante 2014 las operaciones de las subsidiarias en Brasil se limitaron a cumplir los requerimientos derivados de la solicitud de concurso mercantil solicitada en octubre de 2013, esto derivado de la problemática financiera por la que atraviesa la Compañía. En febrero de 2014 se autorizó el proceso de Concurso Mercantil y en septiembre de 2014 se declararon en quiebra las subsidiarias de Brasil. Ver Nota 26.

Hasta el 31 de diciembre de 2012, las operaciones de la Compañía presentaban un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevaban a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio y residencial. Esta situación cambió para los subsecuentes ejercicios en donde se suspendieron casi en su totalidad las operaciones de construcción debido a la situación financiera por la que atravesó la Compañía, ocasionando con esto que los volúmenes de venta y tiempos de construcción variaran considerablemente a comparación de 2012. Ver Nota 26.

La Compañía fue creada 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 de 99 años. En 2006, este periodo se extendió por tiempo indefinido. La Compañía tiene su domicilio en México, sus acciones son públicas en la Bolsa

Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). Su domicilio se localiza en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020. El 28 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que sus acciones fueron suspendidas basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en México emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los American Depositary Shares (ADS) (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V.— clave de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata, lo anterior derivado del proceso de concurso mercantil que se describe en la Nota 26. Las acciones de la Compañía fueron reactivadas por la BMV el 23 de Octubre de 2015 posterior a que el Juez dictó la resolución de aprobación de convenio concursal. Respecto a la cotización de las acciones en la NYSE, a la fecha de emisión de los estados financieros aún se encuentran suspendidas.

EL 30 de abril del 2014, la Compañía presentó una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán, el día 13 de junio del 2014 fue aceptada la solicitud de Concurso Mercantil. El 19 de junio del 2015 se presentó ante el Juez Federal el convenio concursal debidamente suscrito por la Compañía y al menos la mayoría requerida de acreedores reconocidos.

El 9 de julio de 2015, la Compañía junto con algunas de sus subsidiarias, informó que el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía. La efectividad de las transacciones descritas en los planes de reorganización permanece sujeta a la satisfacción de las condiciones a la fecha efectiva estipulada en los planes de reorganización. Con esta resolución, Homex se encuentra bien posicionado para continuar con la reactivación de sus operaciones de acuerdo a su Plan de Negocios.

Esta resolución concluye el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Los Convenios Concursales, los cuales fueron apoyados por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifica el tratamiento a cada uno de los acreedores reconocidos.

El 23 de octubre de 2015 se inició formalmente la reestructura y reactivación operacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (Homex), un gran logro para la gestión de la Compañía y para todos y cada uno de los que trabajamos en ella. Definitivamente como resultado del arduo y tenaz trabajo llevado a cabo por todos los involucrados en este proceso, es que hoy podemos decir con orgullo que ha concluido exitosamente al iniciar así una nueva etapa empresarial para Homex.

Como resultado de nuestra reestructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, a la vez que hoy tenemos acceso a dos líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones de pesos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Lagatus”) una compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Adamantine”) y en proceso de formalización, una línea de crédito con INFONAVIT por aproximadamente \$350 millones de pesos para el financiamiento de infraestructura en nuestros desarrollos habitacionales, así como acceso a créditos puente con instituciones financieras tales como Santander e Inbursa lo cual nos da acceso a la liquidez suficiente y necesaria para reactivar nuestras operaciones y ejecutar nuestro Plan de Negocios.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan, preparados bajo NIIF fue autorizada el día 13 de abril de 2015, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Rodolfo Leyva Sanchez. Dichos estados financieros consolidados se someterán a aprobación en las próximas juntas del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

## **2. Bases de preparación**

Los estados financieros consolidados 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).

**a) Bases de medición**

Los estados financieros consolidado han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

**b) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

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 <sup>(1)</sup>cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que de la compañía tenedora, utilizando políticas contables consistentes. Todos los saldos, transacciones y utilidades no realizadas que resulten de transacciones intercompañías son eliminados.

(1) *Control* es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades.

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 otros resultados integrales a utilidad o pérdida o resultados acumulados, según sea apropiado.

La Compañía, con motivo del proceso de Quiebra, en que se encuentran sus Subsidiarias en Brasil, dejó de tener el control sobre las mismas. Dicho control actualmente lo tiene el Administrador Judicial de la Quiebra, por lo que la Administración de Homex Global, Tenedora del 100% de las Compañías en Brasil y Subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., dejó de consolidar la información financiera de dichas Subsidiarias a partir de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital contable de las Subsidiarias en Brasil es deficitario y asciende a \$334,758 valor que se presenta en el estado de posición financiera adjunto como parte del rubro de cuentas por pagar, mismo al que se hace referencia en la Nota 15.

	<u><b>2015</b></u>
Activos totales	\$ 269,682
Pasivos totales	(556,969)
Efecto de conversión	<u>(47,471)</u>
<b>Neto</b>	<u><b>\$ (334,758)</b></u>

Las Subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Actividad</u>
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

Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100 %	100 %	medio y residencial. Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100 %	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.	67 %	67 %	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. (2)	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.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100 %	100 %	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
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.

- (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. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) El 11 de abril de 2014, Homex adquirió el 50% restante de las acciones que eran propiedad de Grupo Sonorense de Empresas, S.A. de C.V., el precio total pactado por las acciones fue de \$25,000 M.N., es decir a razón de \$500 por cada una de las acciones. En la misma fecha se realizó la transmisión de la propiedad de 164 lotes de terrenos ubicados en Hermosillo, Sonora a favor de la empresa denominada Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V., mediante la cual se da por liquidado en su totalidad el adeudo que tenía Grupo Sonorense con el Sr. Sergio Jesús Mazón Rubio, este último accionista de la empresa Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.; derivado de esta operación Homex posee el 100% de las acciones de Hogares del Noroeste.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V, (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
  - (d) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y tiene por objeto el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. En los últimos tres años la Compañía no ha tenido operaciones. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía mantiene la continuidad de esta subsidiaria por medio de los procesos legales en la India.
  - (e) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil estuvo llevando a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Homex Brasil solicitó en octubre de 2013 el Concurso Mercantil ante las autoridades correspondientes debido a problemas financieros; las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15

de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor que tiene la inversión que posee en dichas subsidiarias. Al 13 de junio de 2014 la Compañía reconoció algunos créditos bancarios de estas subsidiarias como parte de los acreedores en su proceso de Concurso Mercantil. (Ver Nota 14.2).

- (f) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil y que al 13 de Junio de 2014 contaba con una línea de crédito con Deutsche Bank AG con fecha de vencimiento 11 de abril de 2016. Dicho crédito fue reconocido por la Compañía el 13 de junio de 2014 como parte de los acreedores en su proceso de Concurso Mercantil (Ver Nota 14.2). Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de esta subsidiaria por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dicha subsidiaria, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor que tiene la inversión que posee en dicha subsidiaria. (Ver Nota 2 b).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.

### **c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.**

Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor neto que tiene la inversión que posee en dichas subsidiarias. (Ver Nota 2 b)

Al 31 de diciembre de 2014, los registros contables de subsidiarias en el extranjero se mantienen en la moneda local de conformidad con las NIIF. Para incorporar las cifras en los estados financieros consolidados, los estados financieros de cada subsidiaria son por el mismo período que los estados financieros consolidados de la Compañía; asimismo, son convertidos a pesos mexicanos, que es la moneda funcional de la Compañía, según se describe a continuación:

La Compañía no operó en ningún entorno económico hiper inflacionario durante los períodos presentados. Para entornos económicos no inflacionarios, los activos y pasivos se convierten a pesos mexicanos utilizando el tipo de cambio del período, el capital contable se convierte utilizando el tipo de cambio histórico y el estado de resultados se convierte utilizando el tipo de cambio promedio de cada mes.

Las variaciones en la inversión neta de subsidiarias en el extranjero generadas en el proceso de conversión se incluyen en el efecto acumulado de conversión que se registra en el capital contable en el rubro de utilidad integral.

La conversión de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras a pesos mexicanos, se lleva a cabo para efectos de consolidación y no quiere decir que la Compañía pueda realizar o pagar los valores reportados de dichos activos y pasivos en pesos mexicanos. Adicionalmente, esto no significa que la Compañía pueda retornar o distribuir los valores reportados en pesos mexicanos en el capital a sus accionistas.

### **3. Cambios en políticas contables:**

Nuevas normas y revisadas, vigentes para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero 2015

La información sobre estas normas se presenta a continuación.

**a. Adopción anticipada de “Planes de beneficios definidos: Contribuciones de empleados (Modificaciones a la IAS 19)”**

Estas modificaciones estarán vigentes para períodos anuales que inician el o después del 1 de julio de 2014 y:

- aclara los requerimientos de la IAS 19 relativos a las contribuciones de empleados o de terceros;
- presenta una opción práctica que permite que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio pueden tratarse como una reducción del costo por servicios en el período en el que se presta el servicio relacionado.

Dado que la Compañía adoptó anticipadamente las Modificaciones a la IAS 19, estas modificaciones no tuvieron efecto en los estados financieros consolidados.

**4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que el Grupo no ha adoptado de forma anticipada. A continuación se describe información sobre aquellas que se espera sean relevante para los estados financieros consolidados de la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. No se espera que las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones que aún no han sido adoptadas, listadas más adelante, tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

**a. IFRS 9 ‘Instrumentos Financieros’ (2014)**

El IASB publicó recientemente la IFRS 9 “Instrumentos Financieros” (2014), que representa la culminación de su proyecto para reemplazar la IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La nueva norma presenta importantes cambios en la orientación de la IAS 39 acerca de la clasificación y medición de activos financieros y presenta un nuevo modelo de “pérdida de crédito esperada” para el deterioro de los activos financieros. La IFRS 9 también proporciona una nueva orientación sobre la aplicación de la contabilidad de coberturas.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando el impacto de la IFRS 9 sobre estos estados financieros consolidados. Se requiere que la nueva norma se aplique en los periodos anuales que inician el o después del 1 de enero 2018.

**b. IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”**

La IFRS 15 presenta nuevos requerimientos para el reconocimiento de ingresos, en sustitución de la IAS 18 “Ingresos”, la IAS 11 “Contratos de Construcción”, y varias interpretaciones relacionadas con los ingresos. La nueva norma establece un modelo de reconocimiento de ingresos basado en el control y proporciona orientación adicional en muchas áreas no cubiertas en detalle en las IFRSs existentes, incluyendo cómo contabilizar los acuerdos con múltiples obligaciones de desempeño, precios variables, los derechos de reembolso al cliente, opciones de recompra del proveedor, y otros temas comúnmente complejos.

La IFRS 15 entrará en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero de 2017. La Administración del Grupo aún no ha evaluado el impacto de la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados.

**c. Modificaciones a la IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”**

Estas modificaciones proporcionan orientación sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas que constituyen un negocio. Las modificaciones requieren que todas estas transacciones se contabilicen utilizando los principios sobre combinaciones de negocios que se presentan en la IFRS 3 “Combinaciones de Negocios” y en otras IFRSs, excepto cuando los principios se contraponen con la IFRS 11. Las adquisiciones de participaciones en negocios conjuntos no se ven afectadas por esta nueva orientación.

La Compañía no tiene inversiones a la fecha en un acuerdo conjunto. En consecuencia, en caso de adoptarse a esta fecha estas modificaciones, las mismas no tendrían un impacto material en los estados financieros consolidados.

Las modificaciones entrarán en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero del 2016.

## **5. Principales políticas contables**

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

### **a) Reconocimiento de ingresos y costos**

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de cobro y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. 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, costos y gastos derivados de la venta de casas de la Compañía se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) 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;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera, de la escritura respectiva. En ese momento, el cliente tiene el derecho legal para tomar posesión de la casa.

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.

La Compañía realiza operaciones que son susceptibles de ser reportadas de acuerdo a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita a las que se refiere el Artículo 17 de dicha Ley, dentro de las cuales se han estado reportando las operaciones de venta de bienes inmuebles desde el inicio de su vigencia, su cumplimiento se ha presentado a través de los procedimientos establecidos por las autoridades.

#### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo la NIC 11, *Contratos de construcción*. 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 evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace



evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

#### **b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y sus equivalentes en los estados de situación financiera consolidados consisten principalmente en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a tres meses, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

#### **c) Estimación para cuentas incobrables**

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar de dudosa recuperación, con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad, la cual va desde 1 día hasta más de 361 días.

#### **d) Inventarios y costo de ventas**

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. El valor neto de realización es 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.

Durante los ejercicios de 2015 y 2014, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos se ajusta a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU; con esto la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al plan de negocios establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2016. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

La NIC 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. Una entidad deberá reconocer 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. Con relación a la deuda en moneda extranjera, los costos por préstamos capitalizados incluyen las correspondientes pérdidas cambiarias de tal forma que dichos costos por préstamos capitalizados no excedan el importe de los costos por préstamos equivalentes que se hubieran incurrido en la moneda funcional (ver Nota 9).

La Compañía revisa el valor en libros de sus inventarios cuando un indicador de deterioro sugiere que dichos valores pudieran no ser recuperables. Si eventos o cambios en circunstancias indicaran que el valor en libros pudiera no ser recuperable, se lleva a cabo una evaluación para determinar si los valores en libros exceden su valor neto de realización. Valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El valor neto de realización para el desarrollo de propiedades se basa en valuaciones internas proyectadas, donde se realizan supuestos acerca de los ingresos y gastos de los proyectos. La valuación de estos proyectos se lleva a cabo de acuerdo al principio de valor de mercado más bajo. Si el valor en libros de un proyecto excede el valor neto de realización, una provisión se registra para reflejar el inventario a su valor de recuperación en el estado de situación financiera.

#### **e) Pagos anticipados**

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya

hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo ó gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

#### **f) Propiedades, maquinaria y equipo**

Los edificios, el equipo de cómputo y otros equipos se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía.

La maquinaria y equipo se reconoce bajo el modelo de revaluación. Los montos revaluados son valores razonables de mercado determinados por valuadores profesionales externos, una vez cada tres años o antes si los factores de mercado indican un cambio sustancial en el valor razonable. Cuando partes significativas de la propiedad y equipo necesitan ser reemplazadas en intervalos, la Compañía cancela la parte reemplazada y reconoce la nueva parte con su respectiva vida útil y depreciación asociada. Asimismo, cuando una inspección mayor se lleva a cabo, su costo se reconoce en el valor en libros de la propiedad y equipo como reemplazo si el criterio de reconocimiento se cumple. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

Cualquier superávit por revaluación que surja de la valuación de la propiedad y equipo se reconoce como parte de otras partidas de resultado integral y forman parte de “Otras cuentas de capital” en el capital contable. En la medida en que haya sido reconocida previamente cualquier reducción por revaluación o pérdida por deterioro, un incremento en la revaluación se acredita a resultados por la parte restante del incremento reconocida en otras partidas del resultado integral. Las disminuciones por revaluación se reconocen al momento de la valuación o prueba de deterioro, con la reducción correspondiente afectando a otras partidas de resultado integral hasta por el monto de cualquier superávit por revaluación dentro de la cuenta de “Superávit por revaluación” respecto de ese activo y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados. Cualquier superávit por revaluación remanente en el capital contable al momento de la disposición del activo se transfiere a utilidades acumuladas.

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 sigue:

	<u>Años</u>
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

Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de propiedades, maquinaria y equipo se determinan como diferencias entre el producto de la disposición y el valor en libros de los activos y se reconocen en resultados como parte de ‘otros ingresos u otros gastos’, según corresponda.

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.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por lo que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

#### **g) Prueba de deterioro del crédito mercantil, propiedades, maquinaria y equipó**

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo. El crédito mercantil se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación de los negocios relacionados y representen el nivel más bajo dentro del Grupo en el cual la Administración monitorea el crédito mercantil.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les asigna crédito mercantil se prueban para deterioro al menos una vez al año. El resto de los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado de la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan sus respectivos perfiles de riesgo según los evalúe la Administración.

Las pérdidas por deterioro para las unidades generadoras de efectivo reducen primero el monto registrado de cualquier crédito mercantil asignado a esa unidad generadora de efectivo. La pérdida restante por deterioro se carga prorrateada a los otros activos de larga duración en la unidad generadora de efectivo. Con excepción del crédito mercantil, todos los activos se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

Las pérdidas por deterioro, se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

#### **h) Obligaciones por beneficios a los empleados**

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 menos el valor razonable de los activos del plan.

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 de 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.

#### **i) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior**

- i) Activos financieros

##### Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a 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.

#### ii) 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.

### iii) Pasivos financieros\_

#### Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la NIC 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.

### **j) Anticipo de clientes**

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como ingreso hasta que la vivienda sea escriturada.

### **k) Provisiones**

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 Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si éstas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión, de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

## **l) Impuesto sobre la renta**

### Impuesto corriente

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 en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

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.

### Impuesto diferido

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 reversen 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.

#### **m) Moneda extranjera**

##### Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción.

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

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados consolidado, a excepción de las partidas monetarias que forman como parte de la cobertura de la inversión neta de la Compañía en un negocio en el extranjero. Estas diferencias se registran en otros resultados integrales hasta la enajenación de la inversión neta, momento en el que son reclasificadas a la cuenta de resultados. Los ajustes fiscales atribuibles a las diferencias de cambio de estas partidas monetarias también se reconocen en otro resultado integral.

Las partidas del capital contable que sean medidas en términos de costo histórico en una moneda extranjera son convertidas utilizando los tipos de cambios a las fechas de las transacciones, las partidas del estado de resultados utilizando el tipo de cambio promedio durante el año y cualquier otro activo o pasivo con el tipo de cambio al final de la fecha de reporte. La utilidad o pérdida derivada de la conversión de partidas no monetarias se reconoce en línea con la utilidad o pérdida de la partida que dio a lugar el ajuste de conversión (diferencias en conversión cuya ganancia o pérdida es reconocida en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, también son reconocidos en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, respectivamente).

##### Entidades del grupo

En la consolidación, los activos y pasivos de las subsidiarias de Brasil e India 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.

En la Nota 18 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

#### **n) Plan de incentivos**

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía y sus subsidiarias, tiene por objeto (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, (ii) incentivar la permanencia de los mismos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo. Los términos y condiciones del Plan de Incentivos son producto de los acuerdos alcanzados a través de los convenios concursales del 19 de junio de 2015.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, resolvió entre otros asuntos, emitir 414,653,767 acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Compañía, mismas que

se encuentran aportadas y forman parte del patrimonio del Fideicomiso No. CIB/2302, con el objeto de instrumentar el Plan de Incentivos.

Todo empleado o directivo de la Compañía será candidato para participar en los beneficios del Plan de Incentivos. La Compañía únicamente podrá asignar las Acciones a los participantes cuando se hayan cumplido las métricas establecidas y se cumpla con lo siguiente:

- a) Que los participantes del Plan de Incentivos continúen siendo funcionarios y/o empleados de la Compañía hasta, e inclusive, el 31 de diciembre de 2016;
- b) Dentro de un plazo que no excederá del 30 de abril de 2017, cada Participante beneficiario de la Primera Asignación deberá haber celebrado con el Fideicomiso un contrato de asignación por las Acciones.
- c) El Participante en cuestión haya efectuado el pago de los impuestos que le corresponda pagar, en su caso, por la adquisición por el Precio Asignado por Acción de las Acciones objeto de la Primera Asignación.

**o) Utilidad (pérdida) por acción**

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 Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 18, cuyos efectos fueron inmatrimales. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

**p) Presentación del estado de resultados**

Los costos e ingresos reflejados en el estado de resultados consolidado se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación.

**q) Información por segmentos**

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, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

**r) Utilidad (pérdida) integral**

La utilidad (pérdida) integral incluye la utilidad (pérdida) neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y el cambio en el valor razonable de instrumentos financieros derivados (e instrumentos relacionados) que cumplen con el criterio de contabilidad de cobertura. Los efectos de estos conceptos y los cambios de los instrumentos financieros derivados y otras cuentas de capital (incluyendo la utilidad integral de cada período) se muestran en los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales.

	<b>Instrumentos financieros derivados</b>	<b>Otras cuentas de capital</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ (423,712)	\$ (267,503)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(4,872)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>\$ (423,712)</b>	<b>\$ (272,375)</b>
Cancelación efectos de valuación instrumentos financieros derivados	423,712	272,375
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	19,241
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 19,241</b>

**6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**



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:

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- 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. En la Nota 8 se muestra el detalle de los principales saldos de las cuentas por cobrar de la Compañía.
- 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 construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 26.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía considera que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas. Para más información referirse a la Nota 23.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 5 f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 23 d).
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 26 para mayor discusión.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

## 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
Efectivo en bancos y disponibles (a)	\$	39,205	\$	105,298
Equivalentes de efectivo		2,357		-
	\$	41,562	\$	105,298

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía no tiene inversiones.

- (a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía tiene cuentas bancarias intervenidas por un monto de \$34,705 y \$83,290, respectivamente. Estas cuentas se encuentran restringidas por demandas interpuestas contra la Compañía por empleados principalmente.

## 8. Cuentas por cobrar, neto

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Como promotor:		
Clientes e instituciones financieras (1)	\$ 6,067,613	\$ 6,070,739
Servicios de construcción (2)	1,920,211	1,920,462
Clientes por servicios y otros	<u>230,210</u>	<u>271,053</u>
	8,218,034	8,262,254
Estimación para cuentas incobrables	<u>(8,161,954)</u>	<u>(6,976,503)</u>
	<u>\$ 56,080</u>	<u>\$ 1,285,751</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar han sido reservadas como se muestra a continuación:

	<u>Importe</u>
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 7,151,647
Provisión del año	-
Cancelación y aplicación	(175,144)
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>\$ 6,976,503</b>
Provisión del año	1,202,405
Cancelación y aplicación	(16,954)
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ 8,161,954</b>

Durante 2015, la Compañía reconoció un incremento a su estimación de \$1,202 millones, de los cuales \$1,197 millones fueron aplicados contra el efecto de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía y el remanente de \$5 fueron registrados en los gastos de operación, en relación a cuentas incobrables con una antigüedad mayor a 360 días.

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), bancos comerciales y compradores de vivienda.
- (2) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía durante 2012 para el Gobierno Federal utilizando el método de por ciento de avance de obra.

## 9. Inventarios y costo de ventas

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos escriturados	\$ 8,204,827	\$ 8,375,501
Terrenos contratados	1,622,139	1,625,407
Obra en proceso (i)	26,868,605	26,668,609
Materiales de construcción	<u>126,013</u>	<u>543,326</u>
	36,821,584	37,212,843
Reserva de inventarios (ii)	<u>(30,677,503)</u>	<u>(30,677,503)</u>

Total de inventarios	<u>6,144,081</u>	<u>6,535,340</u>
Terrenos para futuros desarrollos y Obra en proceso (1)	<u>(4,257,380)</u>	<u>(6,088,689)</u>
Total inventarios al menor costo del valor neto de realización	<u>\$ 1,886,701</u>	<u>\$ 446,651</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encuentran otorgados en garantía terrenos escriturados por un valor de \$2,439,883 los cuales están garantizando algunos créditos. Ver Notas 14.2 y 15.

(1) Los terrenos para futuros desarrollos y obras en proceso, se pretenden desarrollar en un periodo de que no exceda de 7 años de acuerdo al Plan de Negocios presentado por la Compañía.

i) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$65,891. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$10,183.

ii) 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.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía, mismo que fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor de todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura, se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, se creó una reserva de \$30,678 millones, de los cuales \$30,494 millones fueron reconocidos en 2013 y \$183 millones durante 2014, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumplen con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas. El valor en libros de los inventarios después de dicha reserva es de \$6,144 y \$6,535 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

#### Costo de venta

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo de vivienda	\$ 254,416	\$ 132,789
Pérdida de inventarios	282,965	-
Costo de servicios de construcción	9,221	624,120
Costo de otros servicios	16,376	-
Reserva de valor sobre obras realizadas en terrenos que se encuentran fuera de los polígonos establecidos por la SEDATU	-	183,400
	<u>\$ 562,978</u>	<u>\$ 940,309</u>

#### 10. Pagos anticipados

<u>2015</u>	<u>2014</u>
-------------	-------------

Anticipo a proveedores y anticipos a cuenta de terrenos	\$ 54,624	\$ 155,922
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	2,763	2,115
Seguros y fianzas, neto	-	26
	<u>\$ 57,387</u>	<u>\$ 158,063</u>

### 11. Otros activos circulantes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Otras cuentas por cobrar (Nota 17 b)	\$ 958,125	\$ -
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	434,188	511,383
Deudores diversos, neto	125,442	85,025
	<u>\$ 1,517,755</u>	<u>\$ 596,408</u>

### 12. Propiedades, maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades maquinaria y equipo, se integran como se muestra en la siguiente página:

	<b>Terrenos y edificios</b>	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Equipo de transporte aéreo</b>	<b>Otros activos fijos</b>	<b>Total</b>
<b>Costo o valuación:</b>					
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 77,650	\$ 698,973	\$ 104,605	\$ 160,081	\$ 1,041,309
Adiciones	-	1,172	-	-	1,172
Bajas	-	(8,454)	(77,140) (a)	(4,910)	(90,504)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(1,164)	-	(303)	(1,467)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 77,650	\$ 690,527	\$ 27,465	\$ 154,868	\$ 950,510
Adiciones	-	610	-	973	1,583
Bajas	-	(123,088)	-	(36,902)	(159,990)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(64)	-	287	223
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ 77,650</b>	<b>\$ 567,985</b>	<b>\$ 27,465</b>	<b>\$ 119,226</b>	<b>\$ 792,326</b>
<b>Depreciación:</b>					
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 3,963	\$ 426,584	\$ 11,079	\$ 62,114	\$ 503,740
Depreciación	1,321	43,342	3,332	25,444	73,439
Bajas	-	(4,109)	(10,108)	(2,017)	(16,234)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(317)	-	(120)	(437)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 5,284	\$ 465,500	\$ 4,303	\$ 85,421	\$ 560,508
Depreciación	1,321	27,469	1,476	16,468	46,734
Bajas	-	(38,249)	-	(17,120)	(55,369)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	-	-	159	159
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>\$ 6,605</b>	<b>\$ 454,720</b>	<b>\$ 5,779</b>	<b>\$ 84,928</b>	<b>\$ 552,032</b>
<b>Valor neto en libros:</b>					
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 71,045	\$ 113,265	\$ 21,686	\$ 34,298	\$ 240,294
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 72,366	\$ 225,027	\$ 23,162	\$ 69,447	\$ 390,003

(a) El 11 de agosto de 2014, de acuerdo a un convenio judicial se dio en pago a GE Capital el avión (Challenger) el cual se encontraba en arrendamiento financiero. Dicha operación generó una pérdida que fue registrada dentro de los otros gastos (ingresos).

El equipo de transporte aéreo que tiene la Compañía, actualmente se encuentra retenido en un hangar del aeropuerto de Monterrey con motivo de los adeudos que tiene por uso de hangares y mantenimiento.

Los otros activos fijos incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascendió a \$46,734 y \$73,439, respectivamente.

### 13. Otros activos no circulantes

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depósitos en garantía	\$ 20,714	\$ 69,030
Otras inversiones (1)	1,628,015	1,628,015
Otros	19,720	87,227
	<u>1,668,449</u>	<u>1,784,272</u>
Reserva de otras inversiones	(1,624,515)	-
	<u>\$ 43,934</u>	<u>\$ 1,784,272</u>

(1) Durante el ejercicio de 2014, Homex se obligó a participar en el Fideicomiso F887 el cual integra reservas territoriales que pudieran generar beneficios futuros para la Compañía, por tal motivo Homex al 31 de diciembre de 2015 decidió reservar el total de la inversión en el F887 debido a que a esa fecha no se han transferido las reservas territoriales que pudieran generar beneficios futuros a la Compañía. Dicha reserva fue registrada en otros gastos. Ver Nota 21.

## 14. Otros activos y pasivos financieros

### 14.1 Instrumentos financieros derivados (activos financieros o pasivos financieros)

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía tenía registrado un pasivo por pagar de instrumentos financieros dentro del rubro de cuentas por pagar por \$1,294 millones. Derivado de los acuerdos logrados con sus acreedores con motivo del Concurso Mercantil, la Compañía capitalizó dicha deuda mediante la emisión de acciones. Ver Nota 17 b).

### 14.2 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las deudas por emisión de bonos, obligaciones convertibles en acciones y los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Deuda capitalizada de acuerdo a la resolución del convenio concursal de fecha 9 de julio de 2015.	\$ -	\$ 17,944,027
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito comprada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR a Banco Nacional de México, S.A., por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015. El 13 de marzo de 2015 esta línea de crédito se renovó nuevamente y vence el 17 de marzo de 2020 devengando un interés de THIE28D más 5.00%. Las condiciones de tasa así como la fecha de otorgamiento se conservan sin cambios.	<b>1,852,498</b>	1,852,498
Banco Mercantil del Norte, S.A.		
Siete líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado el 01 de julio de 2013 a una tasa de THIE más 4.5% por \$280 millones y vence el 07 de diciembre de 2014. Con garantía hipotecaria.	<b>250,064</b>	250,064
Banco Base Internacional		
Línea de crédito otorgada por Banco Base Internacional el 25 de abril de 2013 a una tasa de THIE28D más 12%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria.	<b>190,564</b>	190,564
Scotiabank, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Scotiabank, S.A. por \$55.490 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de THIE28D más 8%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Este préstamo fue renovado y vence el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria.	<b>49,771</b>	49,771

Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por 52.8 millones el 13 de julio de 2013 a una tasa de 10%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	<b>52,800</b>	52,800
Banco Santander, S.A. Líneas de crédito otorgadas por Banco Santander con garantía hipotecaria otorgados el 4 de abril del 2013 con vencimientos el 4 de abril de 2015 las cuales deben interés de TIE28D más 4.50%. Con garantía hipotecaria.	<b>444,970</b>	540,924
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito por \$184 millones otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE28D más 4.50%. Con garantías hipotecarias.	<b>399,593</b>	392,247
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 1 de abril del 2013 y vence el 31 de diciembre del 2013, devenga intereses de TIE28D más 4.5%. Con garantía hipotecaria.	<b>180,000</b>	180,000
Bank of America Línea de crédito con Bank of America por \$272 millones otorgada el 1 de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE28D más 4.5%. Con garantías hipotecarias.	<b>272,480</b>	272,480
Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIE28D más 3%. vence el 31 de diciembre de 2013.	<b>\$ 40,000</b>	<b>\$ 40,000</b>
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIE28D más 4.5%. vence el 31 de diciembre de 2013.	<b>27,022</b>	27,022
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 13 de noviembre de 2013 a una tasa 10%. vence el 13 de abril de 2015.	<b>113,502</b>	209,119
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 21 de septiembre de 2012 a una tasa de TIE28D más 4.5%. vence el 21 de septiembre de 2014.	<b>65,753</b>	74,223
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 29 de marzo de 2012 a una tasa de TIE28D más 4.5%. Venció el 29 de marzo de 2014, esta línea de crédito fue renovada el 29 de junio de 2015 con vencimiento del 29 de Junio de 2020. Las condiciones de tasa así como la fecha de otorgamiento se conservan sin cambios.	<b>285,064</b>	243,364
Banco BNDES Línea de crédito con BNDES (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 16 de junio de 2016 a una tasa de interés de 12.75%. (Ver Nota 2b)	-	1,272
Banco Indusval Línea de crédito con Indusval (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de julio de 2012, con vencimiento el 28 de agosto de 2014 a una tasa de interés de 6.12%. (Ver Nota 2b)	-	32,522
Banco Industrial e Comercial, S.A. Línea de crédito con Banco Industrial e Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de diciembre de 2012, con vencimiento el 08 de abril de 2013 a una tasa de interés de 10.69%. (Ver Nota 2b)	-	707
Banco Daycoval, S.A. Línea de crédito con Banco Daycoval, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de julio de 2011, con vencimiento el 27 de noviembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%. (Ver Nota 2b)	-	20,600
Banco Panamericano, S.A. Línea de crédito con Panamericano (Institución financiera brasileña) otorgada el 01 de enero de 2012, con vencimiento el 11 de agosto de 2014 a una tasa de interés de 10.03%. (Ver Nota 2b)	-	23,046
Banco HSBC, S.A. Línea de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 30 de abril de 2012, con vencimiento el 22 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.55%. (Ver Nota 2b)	-	27,187
Banco ABC, S.A. Línea de crédito con ABC (Institución financiera brasileña) otorgada el 13 de noviembre de 2009, con vencimiento el 05 de diciembre de 2017 a una tasa de		

interés de 8.21%. (Ver Nota 2b)	-	100,600
Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito otorgada por Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR por \$25 millones otorgada el 27 de octubre de 2014 y vence el 27 de octubre de 2015, devengando un interés de 12%.	<b>29,029</b>	25,000
Bank Of América México, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Bank of America México, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2012 a una tasa THIE28D más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013.	<b>385,000</b>	385,000
Credix GS, S.A. de C.V.		
Línea de crédito otorgada por Credix GS, S.A. de C.V., el 1 de abril de 2013 a una tasa 30%. vence el 31 de diciembre de 2013	<b>44,999</b>	44,999
Fondo ACH, S.A. de C.V.		
Línea de crédito otorgada por Fondo ACH, S.A. de C.V., el 1 de abril de 2013 a una tasa 20.40%. vence el 31 de diciembre de 2013	<b>29,079</b>	29,079
Obligaciones convertibles en acciones		
Obligaciones convertibles en acciones emitidas el 23 de octubre de 2015 y vencen el 23 de octubre de 2022, devengando un interés de 4.50% anual por el periodo comprendido entre la fecha de Emisión Inicial y el 31 de diciembre de 2020, o 3.5% anual para el caso de pago en efectivo en pesos y del 1 de enero de 2021 y hasta, e inclusive, la fecha de amortización o la fecha de Conversión de las Obligaciones Convertibles será de 4% anual y dichos intereses se pagarán en efectivo. (Ver nota 17 b)	<b>612,818</b>	-
Banco Santander, S.A.		
Tres líneas de crédito con garantía hipotecaria otorgadas por Banco Santander, S.A. el 20 de abril de 2015 y vencen el 20 de abril y 20 de octubre de 2017 y la tercera el 20 de abril de 2019, devengando un interés de THIE28D más 4.5%	<b>155,791</b>	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 01 de julio de 2015 y vence el 30 de junio de 2016, devengando un interés de 12%	<b>100,000</b>	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 11 de septiembre de 2015 y vence el 11 de septiembre de 2018, devengando un interés de 12%	<b>30,000</b>	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 17 de marzo de 2015 y vence el 20 de junio de 2020, devengando un interés de 10%	<b>136,868</b>	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 11 de marzo de 2015 y vence el 11 de junio de 2016, devengando un interés de 12%	<b>38,000</b>	-
Intereses por pagar	<b>1,121,708</b>	3,031,991
Menos costos de emisión de deuda	-	(184,176)
Total de deuda	<b>\$ 6,907,373</b>	<b>\$ 25,856,930</b>
Porción circulante de la deuda a largo plazo	<b>(6,299,650)</b>	<b>(25,856,930)</b>
Menos costos de emisión de deuda a cortoplazo	-	-
Menos costos de emisión de deuda a largoplazo	-	-
Deuda a largo plazo	<b>\$ 607,723</b>	<b>\$ -</b>

(1) Deuda garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengó intereses; sin embargo, la deuda garantizada devengó intereses de conformidad con sus condiciones originales. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto del total de los préstamos bancarios

capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$599,793 por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 26 y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora del 100% de las acciones de Homex Global, quien a su vez es tenedora de las acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas formaron parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

El valor de la TIIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 3.5550% y 3.3205%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14,7180 y \$5.5103, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de la opinión del auditor independiente la Compañía se encuentra en proceso de renegociación de los términos y condiciones de varios de los créditos antes mencionados.

### **Limitaciones**

Durante la vigencia del financiamiento, las cláusulas restrictivas del contrato de préstamos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como Obligados Solidarios, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre los Bienes Fideicomitidos, limitación de poder consolidarse o fusionarse con cualquier otra Persona ni directa o indirectamente, limitación de venta de activos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas, limitación para aprobar una resolución que tenga como consecuencia su disolución o liquidación o para disolver o liquidar cualquier de sus Subsidiarias, salvo que a juicio razonable de las Acreditantes, dicha disolución y liquidación no afecte adversa y significativamente las obligaciones de los Acreditados.

Las principales cláusulas restrictivas de la deuda con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR por la cantidad de \$1,852,498, requieren que la Compañía mantenga:

- Un capital contable no menor a \$11,817,344;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) no menor a 2.25 a 1.00 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía estaba en incumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en su contrato de financiamiento.

### **14.3 Arrendamientos capitalizables**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, El saldo de arrendamientos capitalizables se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010 y de enero a marzo de 2011, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en marzo de 2014 a una tasa de interés de 16.97%. (Ver Nota 2 b)	\$ -	\$ 3,985
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta noviembre de 2016 a una tasa de interés promedio de 23.91%. (Ver Nota 2 b)	-	109



Arrendamiento financiero ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgado en septiembre de 2010, con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de 8.18%. (Ver Nota 2 b)	-	62,205
Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, de 2013 con vencimientos en diciembre 2013 a una tasa de interés descontada de 9.92%. (Ver Nota 2 b)	-	113,467
Arrendamientos financieros ejercidos con Scotiabank Inverlat, S.A. otorgados en abril de 2013 con vencimiento en 31 diciembre del 2013 a una tasa de interés de TIEE28D más 8%.	39,965	39,965
Intereses por pagar	6,987	3,202
Total arrendamientos capitalizables	<u>\$ 46,952</u>	<u>\$ 222,933</u>

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto del total de los arrendamientos financieros capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$5,250 por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

#### **14.4 Valores razonables**

En la tabla de abajo se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

	Valor en libros		Valor razonable	
	2015	2014	2015	2014
<b>Activos financieros</b>				
Cuentas por cobrar	\$ 56,080	\$ 1,285,751	\$ 56,080	\$ 1,285,751
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,562	105,298	41,562	105,298
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 97,642</b>	<b>\$ 1,391,049</b>	<b>\$ 97,642</b>	<b>\$ 1,391,049</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Total deuda y arrendamientos capitalizables	\$ 6,954,325	\$ 26,079,863	\$ 6,954,325	\$ 26,079,863
Cuentas por pagar, acreedores por adquisición de terrenos, anticipos de clientes para futuras ventas y otras cuentas por pagar	3,970,164	11,855,302	4,020,981	11,855,302
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 10,924,489</b>	<b>\$ 37,935,165</b>	<b>\$ 10,975,306</b>	<b>\$ 37,935,165</b>

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, obligaciones bajo arrendamientos capitalizables, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.

#### **15. Cuentas por pagar**

2015

2014

Proveedores	<u>\$ 354,194</u>	<u>\$ 2,828,656</u>
Líneas de crédito revolvente (1)(2)	<b>1,941,012</b>	5,423,676
Programa de fomento a la vivienda (3)	<b>446,934</b>	515,378
Instrumentos financieros derivados (4)	-	1,294,336
Pasivo neto, subsidiarias Brasil (Nota 2 b)	<b>334,758</b>	-
Otros acreedores y gastos provisionados	<b>600,870</b>	206,639
	<u><b>\$ 3,677,768</b></u>	<u><b>\$ 10,268,685</b></u>

(1) La Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adeuda \$750,565 y \$1,395,885 respectivamente, esta deuda se deriva del Fideicomiso AAA Homex 80284 que permitía a sus proveedores y acreedores acudir con varias Instituciones financieras para ejercer el cobro de sus facturas a través de un programa de factoraje con cargo a una línea de crédito solicitada por la Compañía y otorgada por Nacional Financiera S.N.C. (NAFIN). Dicha deuda está garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

(2) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Mercantil del Norte (Banorte)	<u>\$ 767,595</u>	<u>\$ 651,417</u>
Banco Santander	<b>422,852</b>	370,692
International Financial Corporation (IFC)	-	942,355
Banco HSBC	-	2,063,327
	<u><b>\$ 1,190,447</b></u>	<u><b>\$ 4,027,791</b></u>

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 están garantizados con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

(3) Programa de fomento a la vivienda:

La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2015 y 2014, un monto de \$446,934 y \$515,378, respectivamente. Dicha deuda se cubrirá mediante un convenio de pago celebrado con el Infonavit en el cual se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015.

(4) La Compañía poseía instrumentos financieros derivados contratados con Barclays Bank México, S.A., Credit Suisse AG, Banorte y HSBC los cuales fueron cancelados anticipadamente en abril de 2013, por dichas cancelaciones al 31 de diciembre de 2014 se adeudaban \$1,294,336. (Ver Nota 14.1)

Para explicaciones acerca de la administración del riesgo crediticio de la Compañía referirse a la Nota 25.

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengó intereses y la deuda garantizada devengó intereses. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto de la deuda con Proveedores, instrumentos financieros y otros que forman parte de los acreedores comunes capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$56,185, \$38,684 y \$89,831, respectivamente, por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

## 16. Acreedores por adquisición de terrenos

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,203,447</u>

Los acreedores por adquisición de terreno, representaban las cuentas por pagar a los proveedores de tierra para la adquisición de reservas territoriales que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar.

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengará intereses y la deuda garantizada devengará intereses. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto de la deuda con Acreedores de terrenos capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$35,757 por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

## 17. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integra como sigue:

	Número de acciones		Capital social	
	Fijo	Variable	Fijo	Variable
Al 31 de diciembre de 2015	33,586,955	426,678,725	\$ 425,444	\$ 857,498
Al 31 de diciembre de 2014	335,869,550	-	425,444	-

Conforme a lo dispuesto en los Convenios Concursales, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía se encuentra representado por 460,265,680 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie Única, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales se encuentran en circulación 335,869,550 acciones y 124,396,130 acciones se encuentran en el Fideicomiso No. CIB/2301 mismo que fue constituido con la finalidad de establecer mecanismos de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes de la Compañía, según lo previsto en, y con motivo de la implementación de, los Convenios Concursales, en la inteligencia de que el ejercicio de las opciones y la consecuente distribución de las correspondientes acciones representativas del capital social de la Compañía, por los titulares de las opciones anteriormente descritas, se efectuará de conformidad con el Plan de Opciones para Acreedores Comunes y los términos y condiciones previstos en el Fideicomiso No. CIB/2301, precisamente en cumplimiento y conforme a lo dispuesto al efecto en los Convenios Concursales.

b) Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2015, se resolvió lo siguiente:

b.1) Llevar a cabo una concentración (Split inverso) de la totalidad de las 335,869,550 acciones representativas del Capital Social de la Compañía y la consecuente emisión de nuevos títulos representativos de las nuevas acciones con los mismos derechos y características que las actuales, utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada diez acciones existentes.

b.2) Aumento en la parte variable del Capital Social mediante los siguientes acuerdos:

- Capitalizar parte de su deuda con sus acreedores comunes mediante emisión de 302,282,595 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Conforme a disposiciones establecidas en la INIIF 19, una transacción en la que una entidad emite instrumentos de patrimonio propios para cancelar un pasivo, y esa cancelación no se lleva a cabo de acuerdo con el valor del pasivo financiero, la entidad debe reconocer una ganancia o pérdida en resultados. Esta ganancia o pérdida es igual a la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, o el valor razonable del pasivo cancelado si el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos no pueden medirse con fiabilidad.

Considerando lo antes señalado, la Compañía, con base en las condiciones particulares en las que se realizó la transacción, determino un valor estimado de los instrumentos de patrimonio emitidos para liquidar sus pasivos financieros por \$857,498 a la fecha de la transacción. La diferencia entre el valor estimado de los instrumentos de patrimonio emitidos y el valor de la deuda o pasivos liquidados ascendió a \$22,457,412 y se reconoció en sus resultados, mismo que se presenta en el Estado Consolidado de Resultados adjunto bajo el concepto de Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía.

Las acciones emitidas con motivo de la capitalización antes mencionada, fueron depositadas en el Fideicomiso CIB/2303 a través del cual se realizará la entrega de las acciones a los acreedores comunes conforme a los términos y condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso correspondiente, excepto por la cantidad de 19,393,919 acciones del aumento de capital decretado, para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como el pago de diferencias que resulten de impugnaciones que se encuentren pendientes de resolver.

- Aumentar en la cantidad de \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 783,695,617 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de Serie Única, que fueron depositados en el Fideicomiso CIB/2397 con motivo y para efectos de una emisión de obligaciones convertibles en acciones de Homex autorizada por resolución de la misma Asamblea por un monto de \$1,750 millones de pesos sujeto a condiciones suspensivas.

Dichos recursos fueron depositados en el Fideicomiso CIB/2397, el cual tiene como fin el recibir y conservar, en depósito, los Títulos de Obligaciones Convertibles que sean depositados en el fideicomiso. (1) El Fiduciario recibe y administra los Fondos 1, en el entendido de que, en la fecha de Cierre de la Reestructura de Homex, los Fondos 1 por un monto de \$ 1,215 millones de pesos, únicamente podrán ser utilizados para los pagos que, por escrito, le instruya al Fiduciario el Director General de Homex, previa consulta por escrito al señor Alberto Islas Torres, en su calidad de prestador de servicios para el ejercicio de la función del Director de Planeación Estratégica y Delegado Especial del Consejo de Administración de la Compañía. (2) El Fiduciario recibe y administra los Fondos 2, los cuales únicamente podrán ser utilizados para los pagos a favor del Sistema de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SAT), respecto a los créditos reconocidos en el Convenio concursal por un monto de \$460 millones de pesos, (3) El Fiduciario recibe y administra los Fondos 3, los cuales únicamente podrán ser utilizados para el pago de \$75 millones a favor de Banco Mercantil del Norte, S.A. acordado en cierta hoja de términos y condiciones del 17 de junio de 2015, que por escrito le instruya al Fiduciario el Comité Técnico. Y el remanente, si lo hubiera, se aplicará para los pagos que, por escrito, le instruya al Fiduciario el Director General de Homex. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo en dichos Fondos asciende a \$958,125 y forman parte del saldo de Otros activos circulantes que se presentan en el Estado Consolidado de Posición Financiera adjunto. (Ver Nota 11).

- Aumentar mediante la emisión de 414,653,767 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal para ser destinadas al establecimiento de un Plan de Incentivos para directivos y empleados de Homex y sus Subsidiarias, a implementar por el Consejo de Administración, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea. Dichas acciones se encuentran depositadas en el Fideicomiso CIB/2302.

Al 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de emisión de la opinión del auditor independiente, la Compañía aún no concluye con el proceso de instrumentación del Plan de Incentivos y la documentación correspondiente, misma que someterá a consideración del Consejo de Administración.

Según Asamblea General de Accionistas de fecha 29 de Junio de 2015, el total de las acciones es de 874,919,447 acciones ordinarias nominales sin expresión de valor nominal.

#### c) Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) asciende a \$18,267,845. 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).

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$2,307,667. 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.

- e) 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 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a \$85,088, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en el estado de posición financiera adjunto.

## 18. Transacciones y saldos en moneda extranjera

- a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

	31 de diciembre de 2015				31 de diciembre de 2014			
		Miles de rupias	Miles de reales brasileños		Miles de rupias	Miles de reales brasileños		
Activos monetarios	INR\$	12,545	BR\$ 8,636	INR\$	12,545	BR\$ 8,636		
Pasivos monetarios		(22,724)	(127,037)		(22,724)	(223,401)		
Posición pasiva, neta	INR\$	(10,179)	BR\$ (118,401)	INR\$	(10,179)	BR\$ (214,765)		
	\$	(2,670)	\$ (519,105)	\$	(2,364)	\$ (1,183,419)		

De acuerdo a la sentencia de concurso mercantil fechada el 13 de junio de 2014, los pasivos monetarios en moneda extranjera (dólares) se convertirán a moneda nacional, al tipo de cambio a la fecha de la sentencia, el cual fue de \$12.9815 para el dólar estadounidense y \$5.8357 para el real brasileño, se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia,

- b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados de posición financiera y a la emisión de los estados financieros son como sigue:

	(Cifras en pesos)		
	Abril 13, 2016	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Dólar estadounidense	17.6452	17.2065	14.7180
Real Brasileño	5.0041	4.3843	5.5103
Rupia India	0.2636	0.2624	0.2323

Los tipos de cambio promedio al 31 de diciembre de cada año son como se muestra en la página siguiente:

País	Moneda funcional o de registro	2015	2014
México	Peso mexicano	\$ 1.0000	\$ 1.0000

Brasil	Real brasileño	<b>4.8555</b>	<b>5.6778</b>
India	Rupias	<b>0.2478</b>	<b>0.2185</b>

## 19. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la NIIF 8, Información financiera por segmentos.

### Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2015 y 2014, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2015 y 2014, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados a terceros.

Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Año terminado al 31 de diciembre de 2015	Vivienda social	Vivienda media	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 79,100	\$ 226,456	\$ 17,196	\$ 23,348	\$ 346,100
Depreciación	50,917	145,770	11,069	15,028	222,784
Utilidad de Operación	86,597	247,918	18,826	25,560	378,901
Gastos por Interés	428,520	1,226,814	93,158	126,488	1,874,980

Año terminado al 31 de diciembre de 2014	Vivienda social	Vivienda media	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 204,347	\$ 130,231	\$ 1,260,184	\$ 94,544	\$ 1,689,306
Depreciación	35,634	22,709	219,749	16,486	294,578
Pérdida de Operación	(87,371)	(55,681)	(538,804)	(40,423)	(722,279)
Gastos por Interés	1,588,145	1,015,371	118,013	9,454	2,730,983

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad (pérdida) de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía tiene operaciones nacionales en México, en India, durante los últimos tres años la Compañía no ha tenido operaciones y las subsidiarias de Brasil están en proceso de quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo

## 20. Gastos de operación

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de administración	\$ 723,509	\$ 394,456
Gastos de operación y mantenimiento	118,733	-
Gastos de venta	<u>20,590</u>	<u>312,911</u>
	<u>\$ 862,832</u>	<u>\$ 707,367</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estimación para cuentas incobrables	\$ (11,371)	\$ -
Sueldos y beneficios al personal	152,954	241,831
Gastos de oficina	11,257	19,355
Publicidad	1,932	14,560

## 21. Otros (ingresos) gastos de operación, neto

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Quititas	\$ (5,820,820)	\$ -
Reserva de otras inversiones (Nota 13)	1,624,515	-
Multas y recargos (1)	1,333,798	580,129
(Utilidad) pérdida en venta de propiedad y equipo	(967)	1,993
Otros gastos, neto	<u>208,041</u>	<u>181,787</u>
	<u>\$ (2,655,433)</u>	<u>\$ 763,909</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, esta cuenta incluye posibles recargos fiscales derivados de provisiones fiscales inciertas por un monto de \$344,800 y \$ 332,962, respectivamente. (Ver Nota 23 d)

## 22. Gastos por intereses

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Interés	\$ 568,804	\$ 2,134,655
Efecto valuación UDIS	825,500	-
Comisiones y gastos por financiamiento	480,676	61,552
Gastos por intereses del bono (1)	-	534,776
	<u>\$ 1,874,980</u>	<u>\$ 2,730,983</u>

(1) Durante 2014 los gastos por intereses del bono no se capitalizaron debido a que los activos calificables fueron reservados al 100% de su valor a finales del ejercicio 2013. (Ver Nota 9)

## 23. Impuesto Sobre la Renta

Mediante la nueva Ley de ISR se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales generarán a partir de 2014 efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; Cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); Cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; Cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal, a este último respecto la Compañía no consolida para efectos fiscales).

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta ("ISR") y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el ISR se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ISR:		
Corriente	\$ 19,188	\$ 144,026
Diferido	<u>4,354,699</u>	<u>189,920</u>
	<u>\$ 4,373,887</u>	<u>\$ 333,946</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

b) Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los que se muestran a continuación:

	<u>Estado consolidado de situación</u>		<u>Estado consolidado de resultados por</u>	
	<u>financiera al 31 de diciembre de</u>		<u>el año de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ISR Diferido</u>				
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 2,765,828	\$ 3,787,818	\$ (1,021,990)	\$ 841,523
Otras cuentas por pagar	973,066	787,118	185,948	211,989
Estimación para cuentas incobrables	2,208,672	1,845,545	363,127	(268,989)
Pasivos por obligaciones laborales	999	1,338	(339)	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	247	247	-	-
Otros pasivos	53,048	77,930	(24,882)	(3,243)
Cuentas por Cobrar	-	(351,841)	-	-
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional	4,148,661	4,594,398	(445,737)	302,826
Propiedades, maquinaria y equipo	68,882	101,283	(32,401)	32,470
Pagos anticipados	13,050	24,214	(11,164)	37,120
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto.	\$ 10,232,453	\$ 10,868,050	\$ (987,438)	\$ 1,153,696
Menos:				
Reserva de valuación	6,354,245	2,643,490	(840,696)	1,343,615
Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto.	\$ 3,878,208	\$ 8,224,560	\$ (1,828,134)	\$ (189,919)

c) Al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$12,696,427. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2015.



Las cifras al 31 de diciembre de 2015 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

<u>Año de expiración</u>	<u>2015</u>
2018	\$ 86,226
2019	306,767
2020	449,950
2021	462,662
2022	1,453,759
2023	1,696,430
2024	4,980,049
2025	3,260,584
	<u><u>\$ 12,696,427</u></u>

El efecto fiscal de las pérdidas fiscales por amortizar mencionado anteriormente es de aproximadamente \$3,808,928. La Compañía ha reconocido \$2,765,828 en pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2015. Los importes no reconocidos se refieren principalmente a las posiciones fiscales inciertas, además de los descritos a continuación.

d) La Compañía desde el ejercicio de 2009 y hasta el ejercicio de 2014 adoptó determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los efectos en el impuesto sobre la renta derivados de las posiciones fiscales inciertas ascienden a un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$3,564,566 y \$3,219,766, respectivamente. La Compañía considera este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales acumuladas.

A continuación se muestran los efectos determinados en los últimos tres años con motivo de las posiciones fiscales inciertas adoptadas por la Compañía en ejercicios anteriores:

Descripción	Saldo inicial	Importes cargados al impuesto del año	Probables recargos y actualización reconocidos en otros gastos de operación		Saldo final
2015	\$ 3,219,766	\$ -	\$ 344,800	\$	\$ 3,564,566
2014	\$ 2,986,870	\$ 58,050	\$ 174,846	\$	\$ 3,219,766
2013	\$ 2,309,059	\$ 335,023	\$ 342,788	\$	\$ 2,986,870

Los impuestos federales y estatales y otras contribuciones de México están sujetos a revisiones por las autoridades fiscales por un período de cinco años. Dependiendo del resultado de sus auditorías, la Compañía está obligada contingentemente a pagar aquellos impuestos, contribuciones y recargos correspondientes de los pagos omitidos y otras diferencias que pudieran ser detectadas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existía pasivo por impuestos diferidos que pudiera haber sido pagado por las utilidades no remitidas de las subsidiarias de la Compañía, asociadas o negocios conjuntos. La Compañía ha determinado que las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos no serán distribuidas en un futuro cercano.

Para la operación mexicana en caso de tener dividendos en el futuro, derivado del régimen fiscal relacionado a los dividendos, no existirá ningún pago de impuestos por parte de la entidad tenedora.

No existen diferencias temporales relacionadas a utilidades no distribuidas, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por subsidiarias en el extranjero, negocios conjuntos o asociadas ya que han tenido pérdidas.

e) Según sentencia de Concurso Mercantil fechada el 15 de enero de 2015, los saldos reconocidos a favor del IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social) es por 135,631 miles de UDIS, dicho saldo se va a convenir realizar pagos en parcialidades. Los saldos a favor del SAT referente a los impuestos de ISR causado, ISPT, IVA, ISR Retenido, IVA Retenido y sus correspondientes actualización y recargos, asciende a 391,439 miles de UDIS por los cuales se presentará ante las Autoridades un procedimiento para obtener la condonación sobre estos impuestos o en su defecto una quita la cual reduciría el monto a pagar de impuestos. Los saldos a favor de la Secretaría de Administración y Finanzas (Recaudación del Rentas) del Gobierno del Estado de Sinaloa referente al Impuesto sobre Nóminas asciende a 43,425 miles de UDIS por los cuales se presentará ante las Autoridades un procedimiento para obtener la condonación sobre estos impuestos o en su defecto una quita la cual reduciría el monto a pagar de impuestos.

## **24. Compromisos y contingencias**

### *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, etc.), 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.

### *Otras Contingencias*

- a) La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en sus estados financieros.
- b) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar acabo 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 los años fiscales desde 2010 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2010 y hasta la fecha.
- c) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la renta, 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 no cuenta con 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, debido a que la Administración de la misma considera que las operaciones que ha realizado entre partes relacionadas durante el ejercicio dictaminado son las mismas operaciones en cuanto a porcentajes de márgenes de utilidad que ha utilizado en ejercicios anteriores a 2013, en los cuales sí cuenta con estudios de precios de transferencia mismos que han reflejado que las operaciones realizadas, en dichos ejercicios, 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 Impuesto sobre la Renta (LISR).
- d) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por su siglas en idioma inglés) ha estado realizando, durante algunos años, sobre las prácticas contables seguidas por algunas empresas extranjeras registradas o listadas en la Bolsa de Valores de Nueva York, en lo relativo al reconocimiento de ingresos en sus estados financieros, la Compañía ha estado activamente cooperando y proporcionando a la Comisión, durante varios años, información y documentación que le ha sido requerida sobre las prácticas contables que al afecto utilizó en el pasado.

Actualmente, la Compañía no puede determinar cualquier efecto, en su caso, que la investigación en cuestión pudiera tener sobre la información previamente presentada a la SEC y divulgada a sus accionistas, y si pudiere ser necesario revisar o hacer cualquier ajuste sobre los reportes financieros presentados en el pasado, sobre ejercicios sociales previos a su salida exitosa del procedimiento de Concurso Mercantil.

#### *Demandas legales*

1.- El 13 de marzo de 2015, GE Capital, CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó una apelación para que se le reconozca un monto de \$49 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia de Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable, por tanto, no se realizó ninguna provisión. La apelación sigue en curso y a la fecha de los estados financieros no se le ha dado resolución.

2.- El 27 de marzo de 2015, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F887 realizó una apelación para que sea reconocido un crédito a favor de éste por un monto de \$632 millones de pesos ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable, por tanto, no se realizó ninguna provisión. La apelación sigue en curso y a la fecha de los estados financieros no se le ha dado resolución.

3.- Mediante escrito de fecha 8 de enero de 2016 el Servicio de Administración Tributaria promovió amparo en contra de la sentencia de fecha 14 de diciembre de 2015 dicha amparo solicitaba la separación de los impuestos retenidos por la Compañía para que estos impuesto sean pagos al 100% y no sean sujeto por parte del SAT a el otorgamiento de una quita. La sentencia de fecha 14 de diciembre de 2015 fue dictada a su vez por el Juzgado Primero de Distrito de Sinaloa, con sede en la Ciudad de Culiacán, que a su vez resolvió negativamente el recurso de revocación promovido por el propio SAT. Dicho amparo será tramitado ante el Tribunal Colegiado en Material Civil del Décimo Segundo Circuito en Mazatlán, Sinaloa. El Juzgado Primero de Distrito, por resolución del 13 de enero pasado, admitió la presentación de dicho amparo y la presentación de su informe justificado al Tribunal Colegiado arriba mencionado.

#### *Créditos fiscales*

1.- El 25 de noviembre de 2013, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo controlado bajo el expediente 3442/13-03-01-4 ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, de la Sala Regional del Noroeste III, en Culiacán, Sinaloa en contra de La Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, por conducto de la Administración Local Jurídica de Culiacán, por un crédito fiscal fincado por acumulación presuntiva de ingresos por depósitos bancarios y rechazo de deducciones del ejercicio de 2010, para lo cual se proporcionó en la defensa la documentación soporte. El crédito fincado asciende a \$3,979 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima lograr revertir el juicio para que le sean valoradas las pruebas aportadas a través del Juicio de Amparo, por lo que no se creó ninguna reserva. Respecto de dicho crédito el SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

2.- El 31 de agosto de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo controlado bajo el expediente 21593/15-17-12-5 cuya demanda está radicada en la Décimo Segunda Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, en el Distrito Federal, en contra de La Administración General de Grandes Contribuyes. El crédito fiscal determinado por la Autoridad deriva del cumplimiento a otra resolución que ya se había resuelto favorablemente a la Compañía en el Recurso de Revocación al considerar la omisión en la acumulación de ingresos por uso de marca durante el ejercicio de 2007, la cual fue aclarada en dicho recurso. El crédito fincado asciende a \$367 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima ganar el juicio porque no hubo omisión de ingresos que la Autoridad presume y porque la resolución impugnada fue repuesta por la Autoridad fuera de plazo, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser

desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

3.- El 16 de octubre de 2015, la Compañía presentó Juicio de Amparo Directo ante el Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito en turno según expediente 2111/14-03-01-1/715-15-S102-04 en contra de la sentencia de fecha 6 de agosto de 2015 en la cual fue resuelto el juicio parcialmente a favor de la Compañía, derivado de un crédito fiscal determinado por la Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, al haber acumulado presuntivamente de ingresos por depósitos bancarios y rechazar deducciones del ejercicio de 2010. El crédito fincado asciende a \$1,061 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados tienen la confianza de ganar el juicio por lo menos para efectos de que se le reponga el procedimiento y con esto, lograr que se tomen en cuenta las pruebas aportadas durante el proceso de fiscalización antes de emitir el acta final y con esto puedan lograr la nulidad lisa y llana, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

4.- El 07 de diciembre de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo radicado en la Décimo Tercera Sala Regional Metropolitana en Turno del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa controlado bajo el expediente 33347/15-17-13-1 en el cual fue impugnada la resolución que deriva del cumplimiento a una resolución que resolvió favorablemente a la Compañía el Recurso de Revocación, por un crédito fiscal determinado por la Administración General de Grandes Contribuyentes al estimar ingresos y rechazar las deducciones por compras de terrenos en el ejercicio fiscal de 2007. El crédito fincado asciende a \$4,311 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima ganar el juicio porque no hubo la supuesta omisión de ingresos que la autoridad presume y porque la resolución combatida fue repuesta por la Autoridad fuera de los plazos legales, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

## **25. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros**

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar, así como efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que aconsejaba sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporcionaba seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros estaban controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros estaban identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no se pueden realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2015 y 2014, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 26, la Administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos, mismas que se reactivarán a partir del ejercicio 2016.

A partir del año 2013, bajo condiciones de operación normales el Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen 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 tipos de 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, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones corresponden a la situación al 31 de diciembre de 2015.

Estos análisis de sensibilidad se han preparado considerando que se mantienen constantes el importe de la deuda neta, la relación entre las tasas de interés fijas y variables para las deudas financieras al 31 de diciembre de 2015.

El análisis no incluye el impacto de los movimientos de las variables de mercado en los valores en libros de las provisiones y los activos y pasivos.

#### 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 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 31 de diciembre de 2015, aproximadamente el 11% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

#### Riesgo de tipo de cambio

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía no tiene deuda contratada en moneda extranjera que pudiera verse afectada por el tipo de cambio.

#### Riesgo de crédito

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.

#### Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La calidad crediticia del cliente se evalúa con base en el índice de crédito alcanzado, y los límites de crédito individuales son definidos de acuerdo a esta evaluación.

Las cuentas por cobrar se monitorean en grupos homogéneos y son evaluadas para un deterioro de manera colectiva. El cálculo se basa en información histórica. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de activo financiero revelado en la Nota 14.4.

La Compañía no posee colaterales como garantía. La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar como baja ya que sus clientes se localizan en diversas jurisdicciones e industrias que operan en mercados independientes.

## Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero de la Compañía. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado de situación financiera es el valor en libros que se detalla en la Nota 14.4.

## 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 emisión de deuda, préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

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

<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	<b>\$ 6,346,602</b>	<b>\$ 132,115</b>	<b>\$ 475,608</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 6,954,325</b>
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>3,677,768</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,677,768</b>
	<b>\$ 10,024,370</b>	<b>\$ 132,115</b>	<b>\$ 475,608</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,632,093</b>

<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>Deuda y préstamos que devengan intereses</b>	<b>\$ 25,856,930</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 25,856,930</b>
<b>Arrendamientos capitalizables</b>	<b>222,933</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>222,933</b>
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>10,268,685</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,268,685</b>
<b>Acreedores por adquisición de terrenos</b>	<b>1,203,447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,203,447</b>
	<b>\$ 37,551,995</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 37,551,995</b>

## 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 ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 17.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

## **26. Negocio en Marcha**

Los años 2013, 2014 y 2015 fueron un gran reto para Homex, ya que la Compañía fue severamente afectada por los cambios en la industria de vivienda en México. Los cambios en la industria de vivienda iniciaron en el año 2011 y continuaron en 2012 y 2013. Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit de vivienda. Como resultado de ello, los desarrolladores de vivienda, incluido Homex, estaban enfocados e incentivados a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en el segmento de interés social que el gobierno (a través del enfoque de las políticas de vivienda) demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el Gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, los cambios en las políticas de vivienda iniciaron.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que proponían la re-densificación de ciudades contemplando la reutilización de infraestructura urbana. El enfoque del nuevo Gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad para apoyar e incentivar beneficios económicos, sociales y ambientales para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto para los desarrolladores de vivienda en general y en particular para Homex, ya que para aumentar la densidad se requería la construcción de vivienda vertical donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital inicial a invertir es mayor.

Desde 2011, consciente de la importancia de estos cambios, la Compañía empezó a trabajar arduamente para adaptar su modelo de negocio y estrategias para cumplir con las políticas y reglas de vivienda, transformando nuestros proyectos para que fueran elegibles para el programa de subsidio de vivienda en apoyo a las familias de bajos ingresos en México. El programa de subsidio de vivienda fue utilizado como la principal herramienta para la implementación de las nuevas políticas de vivienda por las autoridades. En Homex, iniciamos la transición de nuestra oferta de vivienda hacia la construcción de viviendas verticales en 2011 y fuimos exitosos en esta transición ya que logramos que el 40% de nuestra oferta de vivienda fuera vertical hacia finales del año 2011, cuando en 2010 solo el 5% eran viviendas verticales. Sin embargo, a pesar del logro exitoso de cambiar rápidamente nuestra oferta de producto, fuimos afectados por las implicaciones que este cambio tuvo en nuestro modelo de negocio, ya que la construcción de edificios departamentales de hasta 4 pisos de alto requieren el doble de tiempo para ser construidos y las unidades no pueden ser cobradas hasta que el edificio completo ha sido terminado, lo cual se compara negativamente al modelo de negocio anterior donde la cobranza de unidades se podía realizar de manera individual.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de la Comisión Nacional de Vivienda (“CONAVI”) para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El Gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, uno de los factores que tuvo mayor impacto en la industria de vivienda fue el retraso administrativo relacionado con el Registro Único de Vivienda (“RUV”) y el sistema de puntaje nuevo implementado por la CONAVI, así como, lo que la Compañía considera una distribución dispar de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada Administración Pública Federal fue el de asignar hasta el 50% del total de los recursos para vivienda vertical, mientras que solo aproximadamente el 14% fue efectivamente distribuido para vivienda vertical durante 2012. Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

Adicionalmente, durante el último trimestre del 2012 el entendimiento de la Compañía fue que existía el compromiso para anticipar recursos del presupuesto de subsidios de 2013 para financiar las ventas de viviendas verticales realizadas durante 2012. Sin embargo, estos fondos no fueron proporcionados oportunamente lo cual

impactó la capacidad de la Compañía para cerrar las ventas de viviendas verticales en el año 2012, teniendo también una repercusión importante en el capital de trabajo que se utilizaría para financiar las actividades de construcción durante 2013.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración Pública, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda la cual estaba basada en cuatro estrategias (i) lograr una mejor coordinación inter-institucional, (ii) transición hacia un modelo de desarrollo urbano inteligente y sustentable, (iii) reducir el déficit de vivienda, y (iv) asegurar acceso a vivienda digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serían coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), una entidad nueva que fue creada para este propósito. La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la Administración anterior, sin embargo, se crearon nuevas metas tales como una mejor coordinación y vigilancia entre las distintas entidades de viviendas y la expansión de financiamiento y subsidios de gobierno a una población creciente.

En junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados, donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el Gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial (los cuales con el tiempo se convertirían en proyectos habitacionales), los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia. De acuerdo a las nuevas políticas establecidas, no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una parte de nuestra reserva territorial tuvo una revaloración lo cual afectó nuestros resultados financieros.

Como resultado de los cambios de política de vivienda, las reglas de operación del programa federal de subsidio a la vivienda controlado por CONAVI también priorizaba el desarrollo de unidades verticales, que, en conjunto con el sistema de puntaje topaban el precio de venta a un punto muy bajo haciendo que cualquier proyecto que no tuviera el puntaje requerido o con oferta solamente horizontal no fuera económicamente rentable.

Así mismo, por los cambios en el sector de vivienda y la aversión al riesgo de los bancos comerciales, el sector de vivienda experimentó la falta de acceso a financiamiento. Esto colocó a Homex en una posición difícil, ya que no obtuvo financiamiento para completar y terminar sus proyectos.

Todos estos cambios e implicaciones tuvieron un efecto dominó en nuestras operaciones, el riesgo asociado con el sector se incrementó y las agencias calificadoras realizaron la baja en la calificación crediticia de las compañías públicas del sector, lo cual aceleró que algunos de nuestros créditos no cumplieran con algunas obligaciones financieras, por lo tanto, algunos de nuestros acreedores iniciaron procedimientos legales, los cuales en algunos casos resultaron en la posesión forzosa de activos de la Compañía, principalmente relacionados con la reserva territorial y derechos de cobro de viviendas, lo cual afectó aún más nuestra habilidad para continuar con nuestras operaciones.

En octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apearse al proceso de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías tenían y su operación era ya inviable. Así mismo, la CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor en aquellos proyectos donde le había otorgado financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió deteriorar el inventario de obra en proceso por \$629.183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$187.3 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como el inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

Para el cierre del año 2013, la Compañía en conjunto con sus asesores técnicos y principales acreedores, realizamos la evaluación de nuestros inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía; mismo que a la postre fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor del inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU, o que no se apeara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100%



de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y un remanente de terreno que no cumple con las reglas de la SEDATU. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos durante 2014 y 2013, respectivamente, los cuales se identificaron y apegan exclusivamente al plan de reestructura de la Compañía.

El 30 de abril de 2014, presentamos una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán. La petición fue presentada con un plan de reestructura pre acordado (mencionado anteriormente) y apoyado por un grupo de acreedores los cuales representaban en conjunto, más del 50% de los pasivos vigentes de la Compañía que presentaban la petición de Concurso Mercantil. El 13 de junio de 2014, el juez federal aceptó la solicitud y declaró a Homex y a algunas de sus subsidiarias en Concurso Mercantil.

La nueva Ley que contempla los procesos de Concurso Mercantil en México fue publicada y efectiva el 10 de enero de 2014 y contempla un periodo inicial de seis meses, con dos periodos de extensión de 90 días (bajo ciertas reglas y circunstancias) para completar el proceso y lograr una reorganización y reestructura o en su defecto iniciar un proceso de liquidación. El 7 de abril de 2015, obtuvimos la segunda y última extensión de 90 días para la etapa de conciliación bajo el proceso de Concurso Mercantil vigente. La extensión fue otorgada por el Juez del Concurso Mercantil y fue apoyada por más del 75% de los acreedores de la Compañía. Durante el periodo de extensión, se continuó con las negociaciones con nuestros acreedores para lograr un acuerdo final en beneficio de todos nuestros accionistas.

El proceso de elaboración del plan de reestructura de la Compañía fué largo y complejo, sin embargo, creemos que se lograron avances importantes con el apoyo de nuestros acreedores en beneficio de todas las partes relacionadas de la Compañía. El 6 de mayo de 2015, la Compañía anunció la firma de un Acuerdo de Reestructura con un comité informal integrado por ciertos acreedores no afiliados de las notas emitidas por la Compañía en dólares estadounidenses (el Comité "Ad Hoc") así como la publicación del Plan de Negocios de la Compañía. El Acuerdo de Reestructura, entre otras cosas, da el marco de preparación para el Convenio Concursal, el cual fue presentado durante el mes de mayo, y que incluye; (1) la conversión de créditos no garantizados (otros salvo ciertos créditos estatutarios) en el capital reorganizado de la Compañía; (2) opciones de acciones para acreedores no garantizados que podrán ser ejercidas una vez que se cumplan ciertas condiciones de valuación, (3) la propuesta de aportación de nuevo capital comprometido por \$1,500 millones de pesos, sujeto a ciertas condiciones, el cual se emitió en la forma de un bono convertible, que será suscrito por ciertos miembros del Comité Ad Hoc, Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR ("Adamantine"), otros acreedores y ciertos miembros del equipo directivo, y (4) un plan de incentivos para el equipo directivo y empleados de la Compañía que se basará principalmente en métricas de desempeño operativo que serán previamente acordadas, para alinear los objetivos del equipo directivo hacia los intereses de los nuevos accionistas de Homex. La propuesta de inversión de nuevo capital por \$1,500 millones, junto con las líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones que serán otorgadas por Adamantine y sus afiliadas, le darán a la Compañía el capital necesario para que reactive sus operaciones, pueda financiar mejoras relevantes de largo plazo y darle un margen de liquidez suficiente para que la Compañía pueda ejecutar su plan de negocios integral.

El Acuerdo de Reestructura y el Plan de Negocios de la Compañía establecen el marco para la implementación del Convenio Concursal de la Compañía y así lograr la salida del proceso de Concurso Mercantil, al mismo tiempo que se reactiven las operaciones de la Compañía. El 19 de junio de 2015, la Compañía y el señor Conciliador presentaron ante el juzgado que llevó el Concurso Mercantil, el Convenio Concursal de la Compañía (y sus subsidiarias en Concurso) que incluye la adhesión de la mayoría de sus acreedores, lo cual fué importante avance hacia el final del proceso legal.

En 2015 hemos logrado grandes avances para la reactivación de nuestros proyectos de vivienda. En enero firmamos un contrato de crédito revolvente por \$500 millones, con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Adamantine). En marzo, Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Lagatus), una compañía relacionada con Adamantine, adquirió del Banco Nacional de México, S.A. ("Banamex"), adquirió la mayoría de los créditos otorgados por Banamex a Homex, los cuales fueron reconocidos en la lista definitiva de acreedores por \$2,069.8 millones. Así mismo, Lagatus accedió a incrementar en \$250 millones la línea de crédito revolvente para reiniciar y completar la construcción de los proyectos de vivienda inicialmente fondeados por los créditos puente otorgados por Banamex. A través de esta línea de crédito podemos continuar y completar el desarrollo de 19 proyectos

habitacionales. Adicionalmente, como fue anunciado el 29 de abril de 2015, Homex recibió las ministraciones iniciales de cuatro líneas de crédito previamente aprobadas por Banco Santander (Grupo Financiero Santander México, S.A.B.de C.V.), a través de estas ministraciones la Compañía espera reactivar un portafolio habitacional compuesto por cuatro proyectos. Por último, en abril de 2015 firmamos un acuerdo integral con INFONAVIT, el cual, entre otras cosas, permite a la Compañía reiniciar su participación en los programas hipotecarios de INFONAVIT. Éste es un importante logro para nosotros ya que la relación con INFONAVIT es esencial para la reactivación de los proyectos de la Compañía.

El 9 de julio de 2015, la Compañía (junto con algunas de sus subsidiarias,) informó que el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía. La efectividad de las transacciones descritas en los planes de reorganización permanece sujeta a la satisfacción de las condiciones a la fecha efectiva estipulada en los planes de reorganización. Con esta resolución, Homex se encuentra bien posicionado para continuar con la reactivación de sus operaciones de acuerdo a su plan de negocios.

Esta resolución concluye el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Los Convenios Concursales, los cuales fueron apoyados por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifica el tratamiento a cada uno de los acreedores reconocidos.

El 23 de octubre de 2015 hemos iniciado formalmente la reestructura y reactivación operacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (Homex), un gran logro para la gestión de la Compañía y para todos y cada uno de los que trabajamos en ella. Definitivamente como resultado del arduo y tenaz trabajo llevado a cabo por todos los involucrados en este proceso, es que hoy podemos decir con orgullo que ha concluido exitosamente al iniciar así una nueva etapa empresarial para Homex.

Como resultado de nuestra reestructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos a la vez que hoy tenemos acceso a dos líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones de pesos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Lagatus”) una compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Adamantine”) y en proceso de formalización, una línea de crédito con INFONAVIT por aproximadamente \$350 millones de pesos para el financiamiento de infraestructura en nuestros desarrollos habitacionales, así como acceso a créditos puente con instituciones financieras tales como Santander e Inbursa lo cual nos da acceso a la liquidez suficiente y necesaria para reactivar nuestras operaciones y ejecutar nuestro Plan de Negocios.

Nos sentimos muy motivados y, sobre todo, preparados para enfrentar los retos que las circunstancias actuales del país y del mercado consumidor nos presentan. El desarrollo de vivienda en México representa hoy una enorme oportunidad para retomar con resultados positivos nuestra vocación de negocios, dado a que confluyen diferentes factores que favorecen a Homex; el déficit y fuerte demanda de vivienda resultado del crecimiento poblacional; el bono demográfico, así como la disponibilidad de hipotecas a través de INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial.

Homex ha salido ya del proceso de Concurso Mercantil, con una estructura de capital mejorada y una operación flexible y simple la cual la posiciona en la industria como un jugador importante y con óptima infraestructura operacional, esto en beneficio de los miles de clientes que han confiado en su prestigio y la eficiencia de su equipo de gestión y de trabajo, un equipo que ha estado y continúa con el compromiso de regresar a Homex a una operación estable y rentable. Las casi tres décadas de experiencia en el mercado de vivienda en México, nuestra capacidad de ejecución y compromiso de demostrar con resultados serán nuestro mejor aval.

Desde su fundación, Homex ha tenido la oportunidad de servir a un sinnúmero de familias mexicanas, al construir comunidades adecuadas y dignas en donde sus habitantes han podido mejorar su calidad de vida. Homex continuará utilizando su distintiva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio por medio de la cual puede ofrecer a sus clientes viviendas de calidad y rapidez en su entrega.

Como resultado de este proceso de reestructura, hemos también tenido la oportunidad de redefinir nuestra estrategia y nuestro enfoque de negocios. Hoy procuramos convertir a Homex a una emisora eficiente y rentable para sus accionistas e inversionistas. Los proyectos que conforman el Plan de Negocio, así como su reserva territorial están alineados a las Políticas Nacionales de Vivienda y a la dinámica de mercado.

En esta nueva etapa que ha iniciado, la gestión de Homex construirá una compañía más fuerte y sustentable, maximizando sus fortalezas en base a estrategias innovadoras y eficientes enfocadas en la rentabilidad de Homex. En suma, una compañía desarrolladora más competitiva, con mejorar posición financiera, lo que le requiere reducir su nivel de endeudamiento y buscar financiar sus operaciones futuras a través de la generación de flujos de efectivo más eficientes. Además, Homex ha transformado su política de adquisición de reserva territorial con objeto de contar con el mínimo requerido, de acuerdo a su velocidad de construcción y ventas proyectadas para minimizar sus requerimientos de capital.

Homex y todos los que en ella laboramos continuaremos trabajando en ser un ejemplo de empresa ética y transparente, por lo que ha conformado un Consejo de Administración sólido el cual se regirá bajo los más altos estándares de buen gobierno corporativo para fortalecer su institucionalidad.

En 2016 Homex planea enfocarse a los segmentos de interés social y media en ciudades medianas con una economía y dinámica de vivienda atractiva tales como: Tijuana, Zona Metropolitana de México, Veracruz, Puebla, Culiacán, Cuernavaca, Querétaro, Guadalajara, Monterrey, entre otras.

Trabajaremos fuertemente para fortalecer a Desarrolladora Homex, al tiempo que incrementaremos su valor y presencia en el mercado de valores en beneficio de la rentabilidad de sus accionistas e inversionistas.



