

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros.....	9
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	10
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	12
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	13
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	15
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	17
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	20
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	23
[700002]	Datos informativos del estado de resultados.....	24
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	25
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	26
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	28
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto	29
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	30
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	31
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	35
[800500]	Notas - Lista de notas.....	36
[800600]	Notas - Lista de políticas contables	66
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	85

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Eventos Relevantes:

- Durante el Cuarto Trimestre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 556 viviendas, un incremento de 54% comparado con 362 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2017. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2018 el volumen total de viviendas entregadas fue de 2,371 unidades, un incremento de 191% comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Durante el Cuarto Trimestre del 2018, la Compañía registró ingresos por \$269.3 millones, un incremento de 78% al compararse con \$151.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2017. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró ingresos por \$1,074.2 millones comparado con \$422.3 millones durante el mismo periodo del año anterior.
- La Compañía ha continuado su estrategia para aumentar su participación en el segmento de vivienda media, siendo que este segmento representó, al 31 de diciembre de 2018, el 31% del total de los ingresos, comparado con el 16% durante el mismo periodo del año anterior. Durante 2018 la Compañía alcanzó un precio promedio por vivienda de \$567 mil pesos considerando la operación recurrente de viviendas.

Comentario del Director General:

Al iniciar el año 2018 nuestro objetivo principal, presentado a nuestros accionistas, fue el de ser una compañía rentable a través de la reactivación de nuestras operaciones estratégicas de una manera sostenida. Estamos cerrando el año 2018 satisfechos de haber cumplido el objetivo ya que logramos reactivar de manera sostenida nuestras operaciones, al mismo tiempo que logramos, de manera consistente, mejorar nuestra rentabilidad tanto por la mejora en nuestros costos de construcción como por la reducción de gastos administrativos.

Asimismo, como resultado de la implementación de una estrategia de competitividad de precio para asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región, se logró reducir la dependencia en los subsidios federales, sin perder el mercado de interés social, al mismo tiempo que logramos aumentar nuestra participación en el segmento de vivienda media residencial, lo cual se refleja en el precio promedio de todas las viviendas el cual, para el año 2018, alcanzó \$567 mil pesos, donde el segmento de interés social y vivienda media tuvieron el mismo porcentaje de participación en la mezcla de unidades para la Compañía.

Con el objetivo de generar flujo de efectivo para inversión en obra en nuestros proyectos estratégicos y más rentables, durante el año realizamos la venta de activos no estratégicos generando ingresos para la Compañía por aproximadamente 154 millones de pesos lo cual nos permitió continuar el ritmo de inversión en nuestros proyectos para cerrar el año 2018 e iniciar el 2019 con la fuerza necesaria para mejorar nuestros resultados y participación de mercado en la industria de vivienda en México.

Adicionalmente, durante 2018 se logró la firma de un proyecto “llave en mano”, lo cual además de la utilidad que representará para la Compañía demuestra la confianza hacia Homex y su nuevo equipo directivo para la ejecución exitosa de proyectos habitacionales. Esto ha abierto un nuevo canal de ingreso y oportunidades para la Compañía, donde continuaremos buscando este tipo de oportunidades en el futuro próximo.

Estos logros son el resultado de la consolidación y compromiso del Nuevo Homex, donde todo el equipo de la Compañía, con el apoyo del Consejo de Administración y de sus diversos comités, trabajó para el logro de las metas planteadas, alineado a la observancia de las mejores prácticas de gobierno corporativo, control y transparencia. Durante 2019, seguiremos trabajando en equipo para lograr que Homex sea una compañía rentable al mismo tiempo que genera bienestar a miles de familias mexicanas que habitarán una vivienda construida por nuestro equipo, comentó José Alberto Baños López, Director General de Homex.

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

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

Los reportes periódicos y el resto de los materiales por escrito de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden ocasionalmente contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados y sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos que ciertos factores relevantes pueden provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, cálculos e intenciones expresadas en dichas declaraciones a futuro. Estos factores comprenden condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México o en otros países, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecarias, tasas de inflación, fluctuaciones cambiarias, acontecimientos reglamentarios, demanda de los clientes y competencia. El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

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

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

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultados de operación:

Presencia Geográfica. Al 31 de diciembre de 2018, Homex tiene operaciones en 12 ciudades localizadas en 11 estados de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Cuarto Trimestre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 556 viviendas, un incremento de 54% comparado con 362 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2017. Las viviendas entregadas en el segmento de interés social totalizaron 166 unidades o 30% del total del volumen escriturado comparado con 249 unidades o 69% en el mismo periodo en el año previo. El volumen de vivienda media representó 37% del total del volumen escriturado durante el Cuarto Trimestre de 2018. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el volumen total de viviendas entregadas fue de 2,371 viviendas, un incremento de 191% comparado con 816 unidades durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017.

El precio promedio: Para todas las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2018, el precio promedio de venta fue de \$564 mil, un aumento de 55% al compararlo con el Cuarto Trimestre de 2017. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un aumento en las ventas en el segmento de vivienda media el cual tuvo un precio promedio de venta de \$612 mil. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el precio promedio para todas las viviendas entregadas fue de \$567 mil, un incremento de 4% al compararlo con \$545 mil durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017.

Financiamiento Hipotecario. Para el Cuarto Trimestre de 2018, las principales fuentes de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fueron INFONAVIT y FOVISSSTE, las cuales representaron el 96% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Durante el Cuarto Trimestre de 2018 el 72% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 24% del total de las viviendas. Durante el Cuarto Trimestre de 2018, 4% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el 64% de las viviendas entregadas de la Compañía fueron financiadas a través de INFONAVIT, comparado con 50% durante el mismo periodo del año anterior. El financiamiento de FOVISSSTE representó el 24% para el periodo reciente, comparado con 19% durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017, mientras que la banca comercial y otros fondos de vivienda representaron 11% acumulado al 31 de diciembre de 2018 comparado con 30% durante el mismo periodo del año anterior.

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Cuarto Trimestre del 2018, la Compañía registró ingresos por \$269.3 millones, derivado, principalmente, de la escrituración de 556 viviendas. Los ingresos del Cuarto Trimestre de 2018, significan un incremento de 78% al compararse con \$151.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2017, derivado, principalmente, de la escrituración de 362 viviendas.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró ingresos por \$1,074.2 millones derivado principalmente de la escrituración de 2,371 unidades, comparado con \$422.3 millones y 816 viviendas durante el mismo periodo del año anterior.

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de diciembre de 2018, se obtuvo una utilidad bruta de \$67.6 millones con un margen bruto de 25.1%, comparado con una utilidad bruta de \$42.7 millones y un margen bruto de 28.2% durante el Cuarto Trimestre del 2017.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una utilidad bruta de \$221.3 millones con un margen bruto de 20.6% comparado con una utilidad bruta de \$99.4 millones y un margen bruto de 23.6% acumulado al 31 de diciembre de 2017.

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Cuarto Trimestre de 2018, la Compañía generó una utilidad de operación de \$2,076.4 millones, comparado con una utilidad operativa de \$1,204.8 millones durante Cuarto Trimestre de 2017. El resultado positivo del reciente periodo deriva principalmente de la utilidad generada (registrada en otros ingresos, gastos de operación) por la desincorporación de 15 subsidiarias no-estratégicas de la compañía, lo cual generó un ingreso que no significó una entrada de efectivo para la Compañía. Asimismo, la Compañía registro ingresos por venta de terrenos, y realizó el ajuste correspondiente a provisiones de impuestos.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una ganancia operativa de \$1,684.0 millones principalmente como resultado la desincorporación de 15 subsidiarias no estratégicas de la Compañía. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017, se registró una utilidad operativa de \$1,300.1 millones.

Durante 2018, los gastos de operación y mantenimiento en proyectos de vivienda, en donde la infraestructura definitiva aún no es finalizada y, por ende, Homex cubre los gastos para dotar de servicios, como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, se redujeron 43.9%, esto es de \$76.5 millones durante 2017 a \$42.9 millones durante el 2018. La Compañía continuará realizando trabajos de infraestructura pendiente utilizando la línea de crédito por hasta \$350 millones de pesos que se tiene con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) para terminación de infraestructura, así como recursos propios, por lo que este gasto de operación y mantenimiento continuará disminuyendo.

UAFIDA: Durante el Cuarto Trimestre de 2018 la Compañía registró una UAFIDA de \$2,085.6 millones, comparado con una UAFIDA de \$1,193.9 millones reportados en el mismo periodo en 2017. El resultado positivo del cuarto trimestre de 2018 deriva por la mejora en los resultados operativos de la Compañía, así como por la

desincorporación de 15 subsidiarias no-estratégicas, ingresos por venta de terrenos (no-estratégicos), y un ajuste realizado a provisiones de impuestos.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una UAFIDA de \$1,711.4 millones comparado con una UAFIDA positiva de \$1,324.4 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Costo Integral de Financiamiento: Para el Cuarto Trimestre de 2018, el costo integral de financiamiento fue de \$30.8 millones de pesos. Durante el Cuarto Trimestre del 2017, el costo integral de financiamiento fue positivo en \$8.8 millones.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, el costo integral de financiamiento fue de \$114.9 millones de pesos. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, el costo integral de financiamiento fue de \$171.8 millones.

La reducción en el costo integral de financiamiento durante 2018 refleja la exitosa implementación del Plan de Capitalización de la Compañía aprobado por su Asamblea General de Accionistas el 29 de septiembre de 2017 así como por la reducción de pasivos durante el periodo como resultado de la desincorporación de 15 subsidiarias no estratégicas.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Cuarto Trimestre de 2018 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$1,799.7 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$1,207.0 millones durante el Cuarto Trimestre de 2017. El resulta del periodo obedece a la mejora en los resultados operativos de la Compañía, así como por la desincorporación de 15 subsidiarias no estratégicas, el registro de ingresos por venta de terrenos, el ajuste realizado correspondiente a provisiones de impuestos.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018 la Compañía registró una Utilidad Neta Consolidada de \$1,313.7 millones, comparado con una Utilidad neta consolidada de \$1,008.8 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 500 días al 31 de diciembre de 2018.

Deuda: La deuda bancaria al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$1,548.9 millones, comparado con \$2,006 millones al 30 de septiembre de 2017. Esta cifra refleja los efectos de la desincorporación de 15 subsidiarias no-estratégicas donde la compañía elimino pasivos bancarios relacionados a estas subsidiarias.

La deuda de la Compañía está relacionada con los desarrollos de vivienda de Homex, así como la deuda garantizada no capitalizada de acuerdo al Plan de Reestructura de la Compañía. El perfil de vencimiento promedio de la deuda

de la Compañía es de aproximadamente 1.2 años, con un costo promedio ponderado de 9.8%. La deuda a largo plazo representa aproximadamente 48% del total. Asimismo, 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos.

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

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- créditos puente de instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;
- enganches pagados por los compradores de vivienda

Control interno [bloque de texto]

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[I I 0 0 0 0] Información general sobre estados financieros**Clave de cotización:**

HOMEX

Periodo cubierto por los estados financieros:

2018-01-01 al 2018-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:

2018-12-31

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Descripción de la moneda de presentación:

MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

MILES DE PESOS

Consolidado:

Si

Número De Trimestre:

4

Tipo de emisora:

ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:**Descripción de la naturaleza de los estados financieros:****Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]****Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

El analista independiente es 414 Consulting.

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	99,228,000	39,954,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	86,890,000	82,168,000
Impuestos por recuperar	7,639,000	18,854,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	901,632,000	1,020,825,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	163,787,000	264,329,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,259,176,000	1,426,130,000
Activos mantenidos para la venta	163,620,000	543,000
Total de activos circulantes	1,422,796,000	1,426,673,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,883,589,000	4,769,633,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	36,749,000	37,308,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	10,600,000	140,468,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	9,785,000	12,930,000
Total de activos no circulantes	2,940,723,000	4,960,339,000
Total de activos	4,363,519,000	6,387,012,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,654,956,000	6,153,669,000
Impuestos por pagar a corto plazo	46,723,000	51,287,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	896,903,000	1,826,337,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,598,582,000	8,031,293,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,598,582,000	8,031,293,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	745,961,000	436,750,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	2,350,000	1,985,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	2,350,000	1,985,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,133,181,000	1,366,445,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,881,492,000	1,805,180,000
Total pasivos	6,480,074,000	9,836,473,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	6,696,663,000	6,658,933,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(10,850,132,000)	(12,161,542,000)
Otros resultados integrales acumulados	86,484,000	105,065,000
Total de la participación controladora	(1,989,384,000)	(3,319,943,000)
Participación no controladora	(127,171,000)	(129,518,000)
Total de capital contable	(2,116,555,000)	(3,449,461,000)
Total de capital contable y pasivos	4,363,519,000	6,387,012,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,074,288,000	422,350,000	269,334,000	151,226,000
Costo de ventas	852,987,000	322,880,000	201,643,000	108,519,000
Utilidad bruta	221,301,000	99,470,000	67,691,000	42,707,000
Gastos de venta	75,745,000	37,465,000	22,125,000	13,234,000
Gastos de administración	340,301,000	388,151,000	87,204,000	51,953,000
Otros ingresos	3,412,984,000	1,829,520,000	3,214,079,000	723,589,000
Otros gastos	1,534,241,000	203,262,000	1,095,968,000	(503,715,000)
Utilidad (pérdida) de operación	1,683,998,000	1,300,112,000	2,076,473,000	1,204,824,000
Ingresos financieros	7,213,000	26,450,000	5,822,000	8,213,000
Gastos financieros	122,203,000	198,272,000	27,732,000	(633,000)
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,569,008,000	1,128,290,000	2,054,563,000	1,213,670,000
Impuestos a la utilidad	255,250,000	119,393,000	245,794,000	6,587,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,313,758,000	1,008,897,000	1,808,769,000	1,207,083,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,313,758,000	1,008,897,000	1,808,769,000	1,207,083,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,311,410,000	1,008,351,000	1,806,119,000	1,215,100,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,348,000	546,000	2,650,000	(8,017,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.82	1.4	2.49	1.69
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.82	1.4	2.49	1.69
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.82	1.4	2.49	1.69
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.82	1.4	2.49	1.69
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.82	1.4	2.49	1.69

[41000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,313,758,000	1,008,897,000	1,808,769,000	1,207,083,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	235,000	0	235,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	235,000	0	235,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(18,581,000)	0	(18,581,000)	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(18,581,000)	0	(18,581,000)	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(18,581,000)	0	(18,581,000)	0
Total otro resultado integral	(18,581,000)	235,000	(18,581,000)	235,000
Resultado integral total	1,295,177,000	1,009,132,000	1,790,188,000	1,207,318,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,292,829,000	1,008,586,000	1,787,538,000	1,215,335,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	2,348,000	546,000	2,650,000	(8,017,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,313,758,000	1,008,897,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	255,250,000	119,393,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	11,286,000	18,638,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	682,312,000	0
Provisiones	130,036,000	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(18,581,000)	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	1,100,136,000	1,266,000
Disminución (incremento) de clientes	(130,171,000)	(22,298,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,806,889,000)	3,022,497,000
Incremento (disminución) de proveedores	(180,817,000)	(1,031,583,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	5,775,436,000	(2,370,547,000)
Otras partidas distintas al efectivo	(1,996,189,000)	(1,654,881,000)
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	(597,102,000)	(18,495,000)
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,365,126,000)	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(2,140,419,000)	(1,936,010,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(826,661,000)	(927,113,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(113,842,000)	(133,644,000)
Intereses recibidos	(5,222,000)	(11,584,000)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(61,424,000)	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(779,465,000)	(805,053,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	729,528,000	22,520,000
Compras de propiedades, planta y equipo	16,972,000	9,679,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	MXN 2017-01-01 - 2017-12-31
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	5,222,000	11,584,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	717,778,000	24,425,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	775,198,000
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	255,277,000	34,618,000
Reembolsos de préstamos	97,795,000	1,096,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	17,940,000	5,093,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	139,542,000	803,627,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	77,855,000	22,999,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(18,581,000)	235,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	59,274,000	23,234,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	39,954,000	16,720,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	99,228,000	39,954,000

[61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	6,658,933,000	2,089,120,000	11,519,000	(12,161,542,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,311,410,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,311,410,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	37,730,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	37,730,000	0	0	1,311,410,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,696,663,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,850,132,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	19,977,000	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	(18,581,000)	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(18,581,000)	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(18,581,000)	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	1,396,000	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	85,088,000	105,065,000	(3,319,943,000)	(129,518,000)	(3,449,461,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,311,410,000	2,348,000	1,313,758,000
Otro resultado integral	0	0	0	(18,581,000)	(18,581,000)	0	(18,581,000)
Resultado integral total	0	0	0	(18,581,000)	1,292,829,000	2,348,000	1,295,177,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	37,730,000	0	37,730,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(1,000)	(1,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(18,581,000)	1,330,559,000	2,347,000	1,332,906,000
Capital contable al final del periodo	0	0	85,088,000	86,484,000	(1,989,384,000)	(127,171,000)	(2,116,555,000)

[61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,548,054,000	2,833,255,000	11,519,000	(13,169,893,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,008,351,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,008,351,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,951,051,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	159,828,000	(744,135,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	4,110,879,000	(744,135,000)	0	1,008,351,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,658,933,000	2,089,120,000	11,519,000	(12,161,542,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	19,742,000	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	235,000	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	235,000	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	235,000	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	19,977,000	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	85,088,000	104,830,000	(7,695,273,000)	(130,064,000)	(7,825,337,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,008,351,000	546,000	1,008,897,000
Otro resultado integral	0	0	0	235,000	235,000	0	235,000
Resultado integral total	0	0	0	235,000	1,008,586,000	546,000	1,009,132,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	3,951,051,000	0	3,951,051,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(584,307,000)	0	(584,307,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	235,000	4,375,330,000	546,000	4,375,876,000
Capital contable al final del periodo	0	0	85,088,000	105,065,000	(3,319,943,000)	(129,518,000)	(3,449,461,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	6,696,663,000	6,658,933,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	9
Numero de empleados	614	862
Numero de obreros	675	610
Numero de acciones en circulación	1,888,679,539	1,888,679,539
Numero de acciones recompradas	229,500	229,500
Efectivo restringido	36,749,000	37,308,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	11,286,000	18,638,000	1,748,000	6,695,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	1,074,288,000	422,350,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,683,998,000	1,300,112,000
Utilidad (pérdida) neta	1,313,758,000	1,008,897,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,311,410,000	1,008,351,000
Depreciación y amortización operativa	11,286,000	18,638,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (S/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Banca comercial															
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (ACAPULCO BANUS)	NO	2017-09-30	2020-06-30	T.F. 4.10%			560,340,000								
BANCA INBURSA, SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE (1)	NO	2013-01-04	2013-12-31	TIEa8D + 4.5%		78,857,000									
SCOTIABANK INVERLAT, SA (2)	NO	2013-11-07	2013-11-15	TIEa8D + 8%		16,562,000									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (QUIROGRAFARIO)	NO	2017-09-30	2019-07-10	T.F. 10%		7,800,000	o								
SCOTIABANK INVERLAT, SA (1)	NO	2013-11-07	2013-11-15	TIEa8D + 8%		43,547,000									
INTERESES *						4,834,000									
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SA (LORETO)	NO	2017-09-30				651,417,000									
BANCO INTERACCIONES, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GPO. FIN. INTERACCIONES DIVISIÓN FIDUCIARIA	NO	2016-11-03	2021-07-15	TIEa8D + 6.67%				185,621,000							
TOTAL					o	803,017,000	560,340,000	185,621,000	o	o	o	o	o	o	o
Otros bancarios															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total bancarios															
TOTAL					o	803,017,000	560,340,000	185,621,000	o	o	o	o	o	o	o
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	o	o	o	o	o
Activo monetario no circulante	o	o	o	o	o
Total activo monetario	o	o	o	o	o
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	o	o	o	o	o
Pasivo monetario no circulante	o	o	o	o	o
Total pasivo monetario	o	o	o	o	o
Monetario activo (pasivo) neto	o	o	o	o	o

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VIVIENDA	MEDIA	486,152,000	0	0	486,152,000
VIVIENDA	RESIDENCIAL	285,500,000	0	0	285,500,000
VIVIENDA	SOCIAL	214,256,000	0	0	214,256,000
VIVIENDA	OTROS	88,380,000	0	0	88,380,000
TODAS	TODOS	1,074,288,000	0	0	1,074,288,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	823,000	0
Saldos en bancos	8,307,000	7,099,000
Total efectivo	9,130,000	7,099,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	90,098,000	32,855,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	90,098,000	32,855,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	99,228,000	39,954,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	86,890,000	82,168,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	86,890,000	82,168,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	37,605,000	44,127,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	37,605,000	44,127,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	621,335,000	594,397,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	242,692,000	382,301,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	901,632,000	1,020,825,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	163,620,000	543,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	163,620,000	543,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	10,661,000
Edificios	0	23,465,000
Total terrenos y edificios	0	34,126,000
Maquinaria	6,870,000	85,004,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,321,000	6,583,000
Total vehículos	1,321,000	6,583,000
Enseres y accesorios	1,748,000	5,214,000
Equipo de oficina	661,000	9,541,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	10,600,000	140,468,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	314,043,000	431,184,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	830,659,000	3,062,812,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	31,476,000	16,222,000
Otras cuentas por pagar circulantes	2,478,778,000	2,643,451,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,654,956,000	6,153,669,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	803,017,000	1,628,881,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	93,886,000	197,456,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	896,903,000	1,826,337,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	745,961,000	436,750,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	745,961,000	436,750,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	85,088,000	85,088,000
Otros resultados integrales	1,396,000	19,977,000
Total otros resultados integrales acumulados	86,484,000	105,065,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	4,363,519,000	6,387,012,000
Pasivos	6,480,074,000	9,836,473,000
Activos (pasivos) netos	(2,116,555,000)	(3,449,461,000)
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,422,796,000	1,426,673,000
Pasivos circulantes	4,598,582,000	8,031,293,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(3,175,786,000)	(6,604,620,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2017-10-01 - 2017-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	985,908,000	340,464,000	246,369,000	88,548,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	25,271,000	9,201,000	2,332,000	427,000
Otros ingresos	63,109,000	72,685,000	20,633,000	62,251,000
Total de ingresos	1,074,288,000	422,350,000	269,334,000	151,226,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	5,222,000	11,584,000	1,336,000	8,284,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,991,000	14,866,000	4,486,000	(71,000)
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	7,213,000	26,450,000	5,822,000	8,213,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	120,430,000	154,161,000	36,441,000	(28,129,000)
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,773,000	44,111,000	(8,709,000)	27,496,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	122,203,000	198,272,000	27,732,000	(633,000)
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	13,994,000	0	13,994,000
Impuesto diferido	255,250,000	105,399,000	245,794,000	(7,407,000)
Total de Impuestos a la utilidad	255,250,000	119,393,000	245,794,000	6,587,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

Descripción del negocio e información corporativa

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

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

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

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.

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.

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.

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

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.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía considera que debe reservar las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores por considerar poco probable la amortización de las mismas a corto plazo.

Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo.

- Provisión para posiciones fiscales inciertas.
- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos de trámites con gobierno que 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.
- Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

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

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan, preparados bajo NIIF fue autorizada el 26 de febrero de 2019, por el Director Corporativo de Finanzas, José Ernesto Victoria Romano. 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.

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

Al 31 de diciembre de 2018 existe terreno y obra la cuál será entregada como parte de la negociación por la venta de subsidiarias.

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

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 31 de diciembre de 2018.

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se muestran en la siguiente página:

Compañía	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	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.
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%	88%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.

Compañía	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	Actividad
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
CT Prop, S. de R.L de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
UGC Construcciones, S.A. de C.V.	100%	100%	Promoción de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.
CT Commercial, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
SICREVI México, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100%	100%	Compra-Venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
Prendache, S.A. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, servicios financieros y administrativos.
Working People HX, S.A. de C.V.	100%	-%	Prestación de servicios administrativos.
WPHMX, S.A. de C.V.	100%	-%	Prestación de servicios administrativos.
MIPHX, S.A. de C.V.	100%	-%	Prestación de servicios administrativos.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	Actividad
NWBH, S.A. de C.V.	100%	-%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.

(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.

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

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

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

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

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

Circulante	DICIEMBRE	DICIEMBRE
	2018	2017
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 9,130	\$ 7,098
Equivalentes de efectivo	90,098	32,856
	99,228	39,954
Efectivo restringido (a)	36,749	37,308
	\$ 135,977	\$ 77,262

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no tiene inversiones.

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

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Garantías de construcción

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

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

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

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Otras Contingencias

1. 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.
2. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados se encuentra en proceso de obtención de un estudio de precios de transferencia que soporte que las operaciones sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables, cabe

mencionar que la Administración 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 ISR.

3. 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

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. Mismos recursos que ya se resolvieron conforme a derecho, misma resolución que fue notificada el día 02 de julio de 2018, La Compañía realizara todas las defensas disponibles ante el tribunal . 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, mismos

amparos que se resolvieron en fecha 31 de mayo de 2018, misma resolución que fue recurrida mediante recurso de revisión, el cual se encuentra en estudio en el Primer 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 de los mismos. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable, por lo que no se constituye provisión alguna.

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

Durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$30,470 y \$10,432, respectivamente. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$16,160 y \$5,707, respectivamente.

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

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

Costo de ventas

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Costo de vivienda	\$ 753,874	\$ 262,671
Costo de otros servicios de construcción	25,324	10,009
Costo de block y concreto	582	767
Costo de terrenos y locales	21,804	15,378
Costo paquete de viviendas	37,410	30,037
Costo de otros servicios	13,992	4,018
	\$ 852,986	\$ 322,880

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

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

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

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

La depreciación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascendió a \$11,286 y \$18,638, respectivamente y se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Costo de ventas	\$ 756	\$ 537
Gastos de administración	10,530	18,101
	\$ 11,286	\$ 18,638

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Gastos de operación

	NOVIEMBRE 2018	NOVIEMBRE 2017
Gastos de administración	\$ 297,339	\$ 311,579
Gastos de operación y mantenimiento	42,962	76,572
Gastos de venta	75,745	37,465
	\$416,046	\$ 425,616

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

	NOVIEMBRE 2018	NOVIEMBRE 2017
Sueldos y beneficios al personal	\$96,191	\$116,924
Gastos de operación y mantenimiento	42,962	76,572
Impuestos por sueldos	23,231	23,052
Honorarios	76,412	109,165
Depreciación	10,530	18,101
Arrendamientos	9,626	2,723
Otros	156,728	78,810
Obligaciones laborales	366	269
	416,046	\$ 425,616

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

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

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

. 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:

- 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 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 2018, aproximadamente el 37% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Riesgo de tipo de cambio

Los montos denominados en dólares se encuentran principalmente en los rubros de bancos y proveedores. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$19.6512 y \$19.7354, respectivamente.

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.

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 2018 y 31 diciembre de 2017 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 el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

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

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

Durante el 2018, la Compañía logró su objetivo de ser una compañía rentable a través de la reactivación sostenida de sus operaciones, al mismo tiempo que logró, de manera consistente, mejorar su rentabilidad tanto por la mejora en costos de construcción así como por la reducción de gastos administrativos.

Así mismo, como resultado de la implementación de una estrategia de competitividad de precio para asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región, se logró reducir la dependencia en los subsidios federales, sin perder el mercado de interés social, al mismo tiempo que Homex logró aumentar su participación en el segmento de vivienda media y residencial, lo cual se refleja en el precio promedio de todas las viviendas el cual, para el año 2018, alcanzó \$567 mil pesos, donde el segmento de interés social y vivienda media tuvieron el mismo porcentaje de participación en la mezcla de unidades para la Compañía.

Con el objetivo de generar flujo de efectivo para inversión en obra en los proyectos estratégicos y más rentables de la Compañía, durante el año se realizó la venta de activos no estratégicos generando ingresos para Homex por aproximadamente 154 millones de pesos lo cual le permitió a la Compañía continuar el ritmo de inversión en sus proyectos para cerrar el año 2018 e iniciar el 2019 con la fuerza necesaria para mejorar sus resultados y participación de mercado en la industria de vivienda en México.

Adicionalmente, durante 2018 se logró la firma de un proyecto “llave en mano” lo cual además de la utilidad que representará para la Compañía demuestra la confianza hacia Homex y su nuevo equipo directivo para la ejecución exitosa de proyectos habitacionales. Esto ha abierto un nuevo canal de ingreso y oportunidades para la Compañía, donde Homex continuará buscando este tipo de oportunidades en el futuro próximo.

Estos logros son el resultado de la consolidación y compromiso del Nuevo Homex, donde todo el equipo de la Compañía trabajó para el logro de las metas planteadas alineado a las mejores prácticas de gobierno corporativo y transparencia. Durante 2019, seguiremos trabajando en equipo para lograr que Homex sea una compañía rentable al mismo tiempo que genera bienestar a miles de familias mexicanas que habitarán una vivienda construida por nuestro equipo.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

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

DICIEMBRE

DICIEMBRE

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2018		2017
Intereses	\$ 113,842	\$	133,644
Comisiones y gastos por financiamiento	6,588		20,517
	\$ 120,430	\$	154,161

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Circulante	DICIEMBRE	DICIEMBRE
	2018	2017
Terrenos escriturados	\$ 242,692	\$ 382,301
Obra en proceso (i)	621,335	594,397
Materiales de construcción	37,605	44,127
	901,632	1,020,825
No circulantes		
Terrenos para futuros desarrollos	6,268,494	7,440,333
Terrenos contratados	932,551	1,622,582
Obra en proceso	26,331,455	26,332,785
Materiales de construcción	28,590	51,435
	33,561,090	35,447,135
Reserva de inventarios (ii)	(30,677,502)	(30,677,502)
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	2,883,588	4,769,633
Total inventarios, neto	\$ 3,785,220	\$ 5,790,458

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

1. El capital social al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2017	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
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
Acciones autorizadas con motivo de la capitalización de pasivos con empleados	-	-	-	37,730
Acciones y Capital Social	33,586,931	5,231,923,431	\$ 425,444	\$

según estado de posición financiera consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2018	1	6,271,219
---	----------	------------------

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.
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 30 de septiembre de 2018; 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.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

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.

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 795,217	\$ 753,761	\$ -	\$ -	\$ 1,548,978
Cuentas por pagar	2,685,988	-	-	-	2,685,988
	\$ 3,481,205	\$ 753,761	\$ -	\$ -	\$ 4,234,966

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
	\$ 4,611,471	\$ 353,986	\$ 82,763	\$ -	\$ 5,048,220

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

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

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.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

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

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Deudores diversos, neto	\$ 22,791	\$ 135,337
Anticipo a proveedores y a cuenta de terrenos	131,502	119,511
Seguros y fianzas, neto	9,494	9,481
	\$ 163,787	\$ 264,329

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

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

DICIEMBRE

		DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Fondo de contingencia	\$	1,626\$	1,762
Depósitos en garantía		4,625	7,608
Otras inversiones		3,500	3,500
Otros		34	60
	\$	9,785\$	12,930

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

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

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

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Deterioro de terrenos y obra	\$ 682,312	\$ -
Costo de obra no capitalizable	274,399	161,210
Perdida en venta de lotes comerciales	388,476	-
Otros gastos	52,516	84,104
Desconsolidación subsidiarias	(1,360,653)	-
Cancelación de SUA, ISN, Otros impuestos y accesorios	(1,623,137)	(343,370)
Cancelación de intereses y deuda	(411,276)	-
Otros ingresos	-	(42,052)
Quitas	-	(1,253,205)
Provisión de pasivos	118,620	(232,945)
Otros (ingresos), neto	\$ (1,878,743)	\$ (1,626,258)

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

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

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 asciende a \$85,088,

respectivamente, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

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

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

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

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

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable. Los valores en libros de activos y pasivos reconocidos que han sido designados como instrumentos de cobertura a valor razonable, que hubieran sido de otra manera mantenidos a costo amortizado, han sido ajustados para registrar los cambios en los valores razonables atribuidos a los riesgos que han sido cubiertos en una relación de cobertura efectiva.

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

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

-Utilidad (pérdida) integral

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Proveedores	\$ 314,043	\$ 431,184
Provisión para gastos	219,719	219,719
Convenio Homex-Solida Banorte	558,967	563,477
Líneas de crédito revolvente (1)	389,078	949,009
Programa de fomento a la vivienda	524,913	463,534
Deuda a empleados	184,484	288,181
Otros acreedores y gastos provisionados	494,785	67,485
Otros impuestos por pagar	862,135	3,079,034
Provisión para posiciones fiscales inciertas	106,832	92,046
	\$ 3,654,956	\$ 6,153,669

(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:

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Banco Santander, S.A.	\$ -	\$ 198,444
Nacional Financiera SNC	389,078	750,565
	\$ 389,078	\$ 949,009

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	DICIEMBRE		DICIEMBRE	
	2018		2017	
Clientes	\$	41,376	\$	40,363
Clientes por fondos		42,786		39,400
Servicios y otros		2,729		2,405
	\$	86,890	\$	82,168

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable. Los valores en libros de activos y pasivos reconocidos que han sido designados como instrumentos de cobertura a valor razonable, que hubieran sido de otra manera mantenidos a costo amortizado, han sido ajustados para registrar los cambios en los valores razonables atribuidos a los riesgos que han sido cubiertos en una relación de cobertura efectiva.

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

-Impuesto sobre la renta

-Moneda extranjera

-Capital contable

-Plan de incentivos

-Utilidad (pérdida) por acción

-Presentación del estado de resultados

-Información por segmentos

-Utilidad (pérdida) integral

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación
[bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro
[bloque de texto]

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

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

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

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

1. 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 así como instrumentos financieros derivados.

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.

1. 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.

1. 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 y los instrumentos financieros derivados.

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.

m) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Reconocimiento inicial y valuación posterior

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como principal-only e interest-only swaps, para cubrir los riesgos de tipo de cambio y de tasas de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se revalúan al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia procedente de cambios en el valor razonable de los derivados se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto la parte efectiva de las coberturas de flujos de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso en firme no registrado (excepto por el riesgo en tipo de cambio).
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible ya sea a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, o bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo evaluará la entidad la efectividad de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los ejercicios para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen con los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se registran del siguiente modo:

Para propósitos de coberturas de flujos de efectivo, las mismas se clasifican como de cobertura cuando la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo se atribuye ya sea a un riesgo en particular asociado con el activo o pasivo, o a un derivado de una transacción futura.

La porción efectiva de la ganancia o pérdida en el instrumento de cobertura se reconoce directamente en el capital contable, mientras que la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados. Los importes llevados al capital contable se transfieren al estado de resultados cuando la operación de cobertura afecta el estado de resultados, ya sea cuando la cobertura de ingresos o gastos sea reconocida o cuando una venta futura ocurra.

Cuando una transacción futura o compromiso en firme no se espere que ocurra, los importes previamente reconocidos en el capital contable son transferidos al estado de resultados. Si los instrumentos de cobertura expiran o son vendidos, terminados o ejercidos sin reemplazo o renovación, o su designación como de cobertura es revocada, los importes previamente reconocidos en el capital contable permanecen en el capital contable hasta que la transacción futura o compromiso en firme ocurra.

Clasificación corriente/no corriente

Los instrumentos derivados que no han sido designados como instrumentos de cobertura efectivos se clasifican como corrientes o no corrientes o se separan entre corrientes y no corrientes en base a la evaluación de los hechos y las circunstancias.

- Si la Compañía espera mantener un derivado como cobertura económica (y no aplica contabilidad de cobertura) por un período superior a 12 meses desde la fecha de cierre, el derivado se clasifica como no corriente (o se separa entre corriente y no corriente), de acuerdo con la clasificación del elemento subyacente.
- Los derivados implícitos que no están estrechamente relacionados con el contrato principal se clasifican de acuerdo con los flujos de efectivo del contrato principal.
- Los instrumentos derivados que cumplen con los requisitos de cobertura contable efectiva, y han sido designados como tales, se clasifican de acuerdo con la clasificación del elemento cubierto subyacente. El instrumento derivado se separa entre corriente y no corriente sólo cuando se pueda realizar una separación fiable.

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

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.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

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

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

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

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

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.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

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

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

Transacciones y saldos

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

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

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

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

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.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

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

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

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

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

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

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

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.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

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

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 a continuación:

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

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.

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

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recuperación. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto de cualquier reembolso en el estado de resultados consolidado.

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

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

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

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

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

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.

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.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

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

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

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias

o

Dividendos pagados, otras acciones

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2018

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

o

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

o.o

Dividendos pagados, otras acciones por acción

o.o

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final