



Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Blvd. Rotarismo número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México

Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única
Mercado en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Cotización: "Homex"

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN EN CASO DE REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS CON FECHA 2 DE FEBRERO DE 2022

Las acciones de la emisora "Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V." (La Compañía) se encuentran inscritas en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").

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

La presente Declaración de reestructura societaria se presenta de conformidad con los artículos 88, fracción I, 104, fracción IV y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y 1, fracción XX, 35, 75, y el Anexo P publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y modificadas según resoluciones publicadas en el mismo Diario el 7 de octubre de 2003, 6 de septiembre de 2004, 22 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2008, 27 de enero, 22 de julio y 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio, 31 de agosto y 28 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 12 de octubre de 2012, 30 de abril y 15 de julio de 2013, 30 de enero, 17 de junio, 24 de septiembre y 26 de diciembre de 2014, 12 y 30 de enero, 26 de marzo, 13 de mayo, 27 de agosto, 28 de septiembre, 20 de octubre y 31 de diciembre de 2015, 6 de mayo, 19 de octubre y 15 de noviembre de 2016; 11 de agosto de 2017, 26 de abril y 13 de junio de 2018, 9 de agosto y 25 de noviembre de 2019, 10 de diciembre de 2020, así como 16 de febrero de 2021, respectivamente (las "Disposiciones").

El texto íntegro de esta Declaración de Reestructuración se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la Compañía, así como en su página electrónica y en la BMV.

Descripción de la transacción:

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex") y Opción Homex, S.A. de C.V. ("Opción Homex"), informan a sus accionistas y al público inversionista de la celebración de un contrato de compraventa con la persona moral denominada ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. y con los señores Rubén Omar Pérez Pérez y Marisol Barrera Pérez ("Los Compradores"), mediante el cual se realizó la desincorporación de nueve subsidiarias a través de la venta del total de las acciones de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA") dado que PICSA es propietaria de la totalidad menos una o de un interés minoritario no significativo, de las acciones y partes sociales representativas del capital social de las empresas denominadas: 1) Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., 2) CT Loreto, S. de R.L. de C.V., 3) Opción Homex, S.A. de C.V., 4) Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., 5) Administradora Picsa, S.A. de C.V., 6) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (a su vez titular de la totalidad menos una o un interés minoritario no significativo de, las acciones representativas del capital social de 7) Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (50 % de participación) y 8) Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.

De acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, en el que se establecen los supuestos de reestructura societaria conforme a su artículo 1, para efectos de dichas disposiciones y en adición a los conceptos previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores, se entenderá por *reestructuraciones societarias* a las fusiones, escisiones, adquisiciones o ventas de activos que en cualquiera de dichos supuestos representen, cuando menos, el 10 % de los activos y 10 % de las ventas totales consolidados del ejercicio anterior de la emisora o el 25 % de dichas ventas. Al efecto, se deberá tomar como valor de la transacción el mayor entre el valor contable y el de mercado. No se considerarán reestructuraciones societarias tratándose de ventas o transferencias de activos que realicen sociedades con motivo de emisiones de valores respaldados por activos.

De acuerdo al contrato de Compraventa celebrado el 27 de diciembre de 2018 mismo que se presenta en el punto 8 "*Contratos relevantes*" como Anexo "A" del presente folleto informativo, Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Opción Homex, S.A. de C.V. venden y transmiten a los Compradores, libres de todo gravamen, carga o limitación de dominio, la totalidad de las acciones de PICSA y que de acuerdo al Convenio de Precio y Forma de pago, mismo que se presenta en el punto 8 "*Contratos relevantes*" como Anexo "D", se estipula que el capital social de PICSA al 2 de enero de 2019 asciende a la cantidad de \$7,334'484,004.00 M.N. (Siete Mil Trescientos Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) representada por un total de 7,334'484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones mismas que son, en términos del Contrato de Compraventa, el objeto del mismo. A su vez, en dicho Convenio de Precio y Forma de pago se establece que a las 7,334'484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones representativas del capital de PICSA, les corresponde un valor pactado en el convenio de precio y forma de pago fechado el 22 de diciembre de 2021 por un importe de \$31'954,368.00 M.N. (Treinta y Un Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Sesenta y Ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), misma cantidad que es el Precio por las acciones, es decir, la cantidad de \$0.004357 M.N. (Cero Pesos 004357/100 Moneda Nacional) por cada acción.

La divulgación del contenido del contrato, se encontraba condicionada a la ocurrencia de ciertos eventos que a la fecha de este reporte se han formalizado.

Características de la Operación

La operación materia del presente folleto informativo no tendrá efecto directo alguno sobre los derechos y obligaciones que amparan las acciones representativas del capital social de la Emisora, así mismo, no existe modificación alguna respecto de sus estatutos sociales.

Contenido

1.	Glosario de términos:		4
2.	Resumen ejecutivo.	6	
3.	Información detallada sobre la transacción.	6	
a)	Fecha de Aprobación de la transacción:		7
b)	Objetivo de la transacción:		7
c)	Tratamiento Contable:		7
d)	Gastos derivados de la transacción:		8
e)	Consecuencias fiscales de la transacción:		8
4.	Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción.	9	
5.	Factores de riesgo.	10	
	a) Factores de riesgo relacionados con la transacción		10
	b) Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades		11
	c) Factores de riesgo relacionados con México		17
	d) Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones		21
6.	Información financiera seleccionada.	22	
7.	Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.	26	
8.	Contratos relevantes		30
9.	Personas responsables.		31
10.	Anexos.		32

1. Glosario de términos:

A continuación, se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas.

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

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

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

“CNBV” Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“CONAVI” Comisión Nacional de Vivienda.

“FOVISSSTE” Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

“Homex” o “Emisora” Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

“INFONAVIT” Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.

“NIIF” o “IFRS” Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standard

“peso(s)”, “M.N.” y “\$” Peso, moneda nacional.

“Opción Homex” Opción Homex S.A. de C.V.

“PICSA” Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.

“RUV” Registro Único de Vivienda

“SHF” Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

“SOFOL” o “SOFOL” Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

“SOFOMES” o “SOFOM” Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

2. Resumen ejecutivo.

Desarrolladora Homex y Opción Homex, celebraron un contrato de compraventa con la persona moral denominada ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. y con los señores Rubén Omar Pérez Pérez y Marisol Barrera Pérez (“Los Compradores”), mediante el cual se realizó la desincorporación de nueve subsidiarias a través de la venta del total de las acciones de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“**PICSA**”) dado que PICSA es propietaria de la totalidad menos una o de un interés minoritario no significativo, de las acciones y partes sociales representativas del capital social de las empresas denominadas: 1) Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., 2) CT Loreto, S. de R.L. de C.V., 3) Opción Homex, S.A. de C.V., 4) Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., 5) Administradora Picsa, S.A. de C.V., 6) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (a su vez titular de la totalidad menos una o un interés minoritario no significativo de, las acciones representativas del capital social de 7) Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (50 % de participación) y 8) Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.

3. Información detallada sobre la transacción.

Con fecha 27 de diciembre de 2018, Desarrolladora Homex, y Opción Homex, suscribieron un Contrato de Compraventa de Acciones mediante el cual, de acuerdo a los términos y condiciones previstos en dicho contrato, se estableció la venta de la titularidad de acciones de PICSA, mismo que se presenta en el punto 8 “*Contratos relevantes*” como **Anexo “A”**.

Así mismo, con fecha 16 de junio de 2020, se suscribió un Convenio Modificatorio del Contrato prorrogando el Plazo y, consecuentemente, la Fecha de Cierre y demás plazos y términos previstos en el propio Contrato, hasta el día 31 de diciembre de 2020. Dicho Convenio Modificatorio se presenta en el punto 8 “*Contratos relevantes*” como **Anexo “B”**.

Con fecha 22 de diciembre de 2020, se suscribió un Segundo Convenio Modificatorio del Contrato prorrogando el Plazo y, consecuentemente, la Fecha de Cierre y demás plazos y términos previstos en el propio Contrato, hasta el día 30 de septiembre de 2021. Dicho Convenio Modificatorio se presenta en el punto 8 “*Contratos relevantes*” como **Anexo “C”**.

En dichos contratos y convenios modificatorios se establece que Desarrolladora Homex y Opción Homex, venden y transmiten a los Compradores, libres de todo gravamen, carga o limitación de dominio, la totalidad de las acciones de PICSA y que de acuerdo al Convenio de Precio y Forma de pago, el cual se presenta en el punto 8 “*Contratos relevantes*” como **Anexo “D”**, se estipula que el capital social de PICSA al 2 de enero de 2019 asciende a la cantidad de \$7,334’484,004.00 M.N. (Siete Mil Trescientos Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) representada por un total de 7,334’484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones mismas que son, en términos del Contrato de Compraventa, el objeto del mismo. A su vez, en dicho Convenio de Precio y Forma de pago se establece que a las 7,334’484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones representativas del capital de PICSA, les corresponde un valor de \$31’954,368.00 M.N. (Treinta y Un Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Sesenta y Ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), misma cantidad que es el Precio por las acciones, es decir, la cantidad de \$0.004357 M.N. (Cero Pesos 004357/100 Moneda Nacional) por cada acción.

El 16 de diciembre de 2021, se recibió una Notificación de la Adquirente de las acciones de PICSA, la cual se presenta en el punto 8 “*Contratos relevantes*” como **Anexo “E”** en la cual se notifica que la adquirente de todas las acciones representativas del capital social de PICSA, es la persona moral denominada ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V., y que las dos acciones restantes representativas de dicho capital social son adquiridas por los señores Rubén Omar Pérez Pérez y Marisol Barrera Pérez, en lo personal, todo de acuerdo al contrato con fecha 27 de diciembre de 2018.

a) Fecha de Aprobación de la transacción

En sesión extraordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, por unanimidad de votos de sus miembros presentes, autorizó ejercer el contrato de Compra-venta firmado el 27 de diciembre de 2018, de acuerdo a los términos del mismo así como de los convenios y notificaciones que soportan la operación para que la Compañía pueda realizar la implementación del proceso de optimización de su estructura corporativa a través de la venta del total de las acciones de PICSA por un monto total de \$31'954,368.00 M.N. (Treinta y Un Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Sesenta y Ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional).

El 1 de febrero de 2022 de acuerdo al calendario establecido en el Convenio de Precio y Forma de pago, Desarrolladora Homex recibió un primer pago por la cantidad de \$798,859.20 (Setecientos Noventa y Ocho Mil Ochocientos Cincuenta y Nueve Pesos 20/100 Moneda Nacional). De acuerdo a la cláusula de confidencialidad estipulada en el contrato de Compra-venta de fecha 27 de diciembre de 2018, la Compañía se compromete a la no divulgación a terceros hasta que se haya tenido un cierre de la operación conforme a los términos establecidos, dentro de ellos que se haya recibido el primer pago del precio acordado entre las partes, por lo que con fecha 1 de febrero de 2022, Desarrolladora Homex cumple con la divulgación de información al mercado sobre una reestructura societaria de acuerdo a los requerimientos establecidos en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular Única de Emisoras sin violar las cláusulas de confidencialidad de la operación, conforme lo señalado en el punto 2 que antecede.

b) Objetivo de la transacción

A través de esta operación en la que se otorga a un tercero la titularidad de los diversos activos y pasivos tangibles e intangibles de PICSA, a través de su desincorporación y la de sus subsidiarias, Desarrolladora Homex tendrá una estructura corporativa más simple la cual, entre otros beneficios, permitirá reflejar una posición financiera más sólida al mismo tiempo que ayudará a la consolidación del nuevo modelo de negocio de la Compañía para la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de viviendas de interés social, vivienda media y residencial en México.

c) Tratamiento Contable

El tratamiento contable para la operación se realiza de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros Consolidados Proforma se presentan exclusivamente con fines ilustrativos. Los ajustes hechos en los Estados Financieros Consolidados Proforma se basan en la información disponible y en supuestos que la Administración considera razonables y no pretenden representar: (i) nuestra situación financiera, (ii) los resultados de nuestras operaciones, ni (iii) la proyección de nuestra situación financiera a cierta fecha o por determinado

período. Las diferencias en los ajustes proforma podrían derivar de muchos factores, incluyendo, entre otros, pero no limitados a, los resultados obtenidos por la operación de PICSA y sus subsidiarias.

Los ajustes proforma se basan en estimaciones y cierta información que está disponible actualmente para la Administración. Dichos ajustes proforma variarán en la medida que esté disponible información adicional y se redefinan las estimaciones. Los ajustes proforma han sido determinados como si las operaciones hubieran tenido lugar: (i) al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021 para efectos de los estados consolidados de situación financiera proforma y (ii) por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 para los estados consolidados de resultado integral proforma, respectivamente.

Las cifras históricas consolidadas que se presentan en los Estados Financieros Consolidados Proforma provienen de los estados financieros consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2020 preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

d) Gastos derivados de la transacción

Desarrolladora Homex estima que los gastos relacionados con la operación ascenderán a aproximadamente \$8.4 millones, principalmente derivados de asesores financieros, legales generales y fiscales.

e) Consecuencias fiscales de la transacción

Como consecuencia de la operación, en la fecha de cierre, Desarrolladora Homex deberá calcular y acumular o (deducir) a sus demás ingresos, la ganancia (pérdida) obtenida en la enajenación de las acciones que resulte de disminuir del ingreso percibido, el costo fiscal de dichas acciones, conforme a lo señalado en el artículo 22 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y demás disposiciones aplicables.

CADA ACCIONISTA DEBERÁ CONSULTAR A SU ASESOR FISCAL SOBRE LAS CONSECUENCIAS FISCALES, INCLUYENDO LAS CONSECUENCIAS DE LA REESTRUCTURA SOCIETARIA BAJO LAS LEYES APLICABLES EN MEXICO.

4. Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción.

ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V., quien compareció en carácter de Compradora, es una empresa constituida de conformidad con las leyes aplicables de la República Mexicana mediante póliza No. 3,027, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Sánchez Márquez, Corredor Público No. 84 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de Naucalpan, Estado de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 2021096351 e inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave SER211215UD0.

Rubén Omar Pérez Pérez y Marisol Barrera Pérez, quienes comparecen en carácter de Compradores, son ambos de nacionalidad mexicana, mayores de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del contrato de Compraventa. Cuyos RFC son PEPR930205H48 y BAPM7810127X7, respectivamente.

Opción Homex, S.A. de C.V., quien compareció en carácter de Vendedora, es una Sociedad Anónima de Capital Variable, válidamente existente de conformidad con las leyes de México, constituida mediante escritura pública No. 10,426 del 14 de septiembre de 2007, otorgada ante el Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 del Estado de Sinaloa, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico No. 77029*1.

Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V, quien compareció en carácter de Vendedora, es una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, constituida bajo la denominación social de Grupo Picsa, S.A. de C.V. mediante escritura pública número 2,387 del 30 de marzo de 1998, otorgada ante el Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 en el Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa el 23 de abril de 1998 bajo la inscripción número 191 del libro número 36 primero de comercio; cambió su denominación social por la de Desarrolladora Homex, según consta en la escritura pública número 3,155 del 19 de noviembre de 1999, otorgada ante el Lic. Oscar Guillermo Corrales López, titular de la Notaría Pública No. 54 de Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Culiacán, Sinaloa el 6 de diciembre de 1999 bajo la inscripción número 22 del libro número 54 primero de comercio, y reformó íntegramente sus estatutos y adoptó la denominación y modalidad de Desarrolladora Homex, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable mediante resolución adoptada por su Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2006, la cual quedó protocolizada en la escritura pública No. 8,615 del 12 de junio de 2006, otorgada ante el Lic. Francisco Eduardo Urrea Salazar, Notario Público No. 150 de Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa el 23 de junio de 2006 bajo el folio mercantil electrónico número 55188*1;

Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública No. 25,427 del 23 de febrero de 1989, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio López Rivera, Notario Público Asociado al titular de la Notaría Pública número 64 de la Ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción número 160, del libro número 172, Segundo Auxiliar de Comercio, actualmente bajo el folio mercantil electrónico número 14775*1.

5. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo descritos a continuación son aquellos que actualmente Desarrolladora Homex considera pudieran, de materializarse, afectarla adversamente. Es posible que existan riesgos adicionales que no han sido identificados por Homex o que en la actualidad no se consideran relevantes y que, de actualizarse, podrían afectar las operaciones, situación financiera o resultados de operación de la Compañía.

La información financiera proforma que se adjunta a la Declaración de Información contempla resultados al 31 de diciembre de 2020 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021. Sin embargo, dicha información no es necesariamente indicativa de los resultados que obtendrá la Compañía en el futuro.

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

La información que se incluye en la presente Declaración de Información presenta estimaciones en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en esta Declaración de Información o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la desincorporación de las subsidiarias. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

Para efectos de la presente Sección, se incorpora por referencia la Sección - INFORMACIÓN GENERAL – “Factores de riesgo” del Reporte Anual.

a) Factores de riesgo relacionados con la operación

La Operación propuesta podría afectar el precio de mercado de las Acciones.

La Operación podría ser percibida negativamente por los inversionistas y podría repercutir en el precio de mercado de las Acciones, sin que se pueda garantizar que dichas fluctuaciones serán positivas. Estas fluctuaciones podrían provocar que el inversionista pierda parte o la totalidad de su inversión en las Acciones.

Si la parte Compradora no cumple con las condiciones de Precio y Forma de Pago

El comprador podría no cumplir con las condiciones previstas en el Convenio de Precio y Forma de Pago y por ende la Compañía podría no recibir los recursos esperados de acuerdo al calendario establecido.

Costos de operación no previstos

La negociación, celebración y perfeccionamiento de la Operación podría involucrar gastos adicionales o no previstos en esta Declaración de Información. Dichos costos podrían afectar negativamente los resultados de la Sociedad.

Indemnización por parte de Desarrolladora Homex

De acuerdo al Contrato de Compraventa de fecha 27 de diciembre de 2018, Desarrolladora Homex se obliga a sacar en paz y a salvo e indemnizar a los Compradores, y sus respectivas afiliadas y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, accionistas, agentes, administradores y representantes, designados o cesionarios (las “Partes Indemnizadas de los Compradores”), así como a mantenerlos en paz y a salvo de cualquier daño, perjuicio, pérdida, responsabilidad, menoscabo, reclamación, erogación, contingencia en general o gasto, incluyendo gastos y honorarios legales razonables (conjuntamente las “Pérdidas”), que dichas Partes Indemnizadas de los Compradores y/o la Sociedad, sufran o incurran exclusivamente con motivo de los asuntos identificados en la Cláusula 14, del Contrato de Compraventa.

Estados Financieros Consolidados Proforma

Los Estados Financieros Consolidados Proforma que se integran en la presente Declaración de Información contemplan resultados al 31 de diciembre de 2020 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021. Sin embargo, dicha información no es necesariamente indicativa de los resultados que obtendrá Desarrolladora Homex en el futuro.

La información financiera proforma de Desarrolladora Homex que se incluye en esta Declaración de Información para mostrar su posición financiera consolidada después de surtir efectos la Operación, está sujeta a variaciones derivadas del resultado real de sus operaciones futuras, así como a los efectos de otros factores que están fuera del control de la Administración. En consecuencia, la información financiera proforma consolidada podría no ser un reflejo de la posición financiera, ni de los resultados de operación reales de Desarrolladora Homex como sociedad subsistente de la Operación.

b) Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

Situación de liquidez, y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la Compañía para continuar sus operaciones.

Desarrolladora Homex ha atravesado periodos de liquidez restringida lo cual ha afectado y pudiera afectar en un futuro la velocidad de construcción y por ende el crecimiento de esta. Así mismo, la habilidad de Desarrolladora Homex para continuar el crecimiento y rentabilidad de sus operaciones depende de otros factores tales como:

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

Nuestro nivel de endeudamiento y otras obligaciones pueden seguir siendo altos lo cual puede afectar de manera negativa nuestros márgenes operativos.

Desarrolladora Homex aún tiene un nivel alto de pasivos, principalmente por pasivos relacionados a pago de obligaciones fiscales, así como deuda garantizada que aún no ha sido capitalizada de acuerdo con los Convenios Concursales. De conformidad con lo anterior, el nivel de pasivos actual de esta implica un riesgo, y su reestructura financiera y operativa sigue en curso, por lo tanto, Desarrolladora Homex puede seguir teniendo un nivel alto de pasivos durante ciertos periodos, y en consecuencia mantener un margen de operación limitado, el cual dependerá del desempeño operativo positivo de esta. Así mismo, Desarrolladora Homex puede no tener la capacidad para dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y/o financieras previstas en los contratos celebrados con nuestros acreedores.

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

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

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

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

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios, lo cual afecta directamente a Desarrolladora Homex ya que dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para lograr la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social y vivienda media.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se pueden ver afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por la política de vivienda del gobierno federal¹ tales como programas de subsidio a la vivienda y/o reglas de ordenamiento urbano. Es importante enfatizar que el INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social y vivienda media en los últimos años. Las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través

¹ Fuente: www.conavi.gob.mx

de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían dar como resultado una disminución en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del Gobierno mexicano en materia de vivienda no se modifiquen.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como cambios significativos en la política nacional de vivienda o reglas de operación para los programas de vivienda pueden causar disrupciones significativas en la operación de los desarrolladores de vivienda y de Desarrolladora Homex, resultando en un daño financiero severo.

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 en el segmento de vivienda media y residencial, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

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

Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.

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

Riesgo por la pérdida de posibles contratos de prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda.

Desarrolladora Homex realiza la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda para terceros. La capacidad de la Compañía para cerrar nuevos contratos, así como mantener los contratos actuales pudiera afectar el cumplimiento de su plan de negocios, así como su crecimiento en el mediano y/o largo plazo.

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

Nuestro nivel de operaciones de largo plazo en proyectos propios depende en cierta medida de nuestra capacidad para seguir identificando y adquiriendo terrenos idóneos y hacerlo a un costo razonable y/o encontrar socios para la realización de proyectos bajo el modelo de negocio de Desarrolladora Homex de prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda, donde el terreno o proyecto sea aportado por un tercero. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades. De acuerdo con la estrategia actual de Desarrolladora Homex, se pretende continuar minimizando las inversiones debido al inventario de reserva territorial actual con el que cuenta Desarrolladora Homex, y el número de proyectos de servicios integrales. Sin embargo, Desarrolladora Homex podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

La CONAVI ha creado una base de datos de terrenos a nivel nacional para mantener el registro de aquellos terrenos en propiedad de las empresas desarrolladoras de vivienda a través del RUV². La base de datos de terrenos está organizada y clasificada de acuerdo con criterios tales como transportación y disponibilidad de agua, topografía, áreas protegidas, uso de suelo y otros factores de riesgo. Este método de registro y clasificación de tierras a cargo de la CONAVI en el futuro podría dar como resultado un descuento en los precios de los terrenos en algunas regiones y un alza en los precios de los terrenos en otras regiones más favorecidas. Por lo tanto, no podemos asegurar que en el futuro tendremos la habilidad de cumplir con los requerimientos de la Política Nacional de Vivienda. Adicionalmente no podemos garantizar que las regiones urbanas estipuladas por la Política Nacional de Vivienda no sean modificadas de tal manera que nos veamos forzados a comprar tierra a precios no competitivos.

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

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

² Fuente: www.ruv.org.mx

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

La Administración y las operaciones dependen de la participación de ejecutivos clave. Desarrolladora Homex no ha celebrado contratos de trabajo o convenios de no competencia, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave para sus ejecutivos. En virtud de que los ejecutivos clave conocen perfectamente la industria y las operaciones de Desarrolladora Homex y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de sus esfuerzos y/o de la capacidad de Desarrolladora Homex de encontrar reemplazos para suplir a dichas personas clave. Por lo tanto, el que alguna de estas personas clave deje de prestar sus servicios por cualquier causa y Desarrolladora Homex no encuentre un reemplazo competitivo, podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con las reformas y adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente³, entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas ante tribunal federal con respecto a acciones civiles en asuntos ambientales. Así mismo, se han realizado adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente desde 2015 hasta 2021. Desarrolladora Homex espera no tener implicaciones de importancia por la realización de dichos cambios en la ley, sin embargo, no podemos asegurar que los cambios futuros no puedan tener un impacto significativo en nuestras operaciones.

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

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el

³ Fuente: www.dof.gob.mx

supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar pérdidas significativas.

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

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

c) Factores de riesgo relacionados con México

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

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

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

La demanda de vivienda en México es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado en el cual operamos. La demanda de nuestros productos y por consiguiente, nuestros resultados de operación pueden ser afectados de manera negativa por un desempeño económico débil en México y en el futuro pudiera seguir teniendo un impacto negativo si las condiciones económicas en el país no son positivas. Los efectos adversos en la economía de México pueden también afectarnos por un tipo de cambio no favorable, riesgos en la tasa de interés, incremento en los niveles de desempleo, decremento real en los ingresos de los prospectos para adquirir una vivienda, restricción al crédito hipotecario, incremento en las tasas de impuestos, imposición de nuevos gravámenes y/o impuestos, otros cambios impositivos en las leyes, otros cambios regulatorios, desaceleraciones económicas y otros factores económicos y/o políticos podrían adversamente afectar la demanda de vivienda en México lo cual afectaría directamente nuestras operaciones y nuestra habilidad para (i) levantar capital, (ii) tener

acceso a financiamiento a un costo competitivo, o (iii) para realizar los pagos pertinentes de nuestros pasivos. Dichos efectos económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad para continuar con nuestras operaciones y poder crecer y fortalecer nuestro negocio.

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

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

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social y vivienda media son proporcionados en su mayoría por entidades de gobierno dedicadas a financiar la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones, aunque otorgan créditos hipotecarios en pesos, continúan proporcionando créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento de la UMA. Sin embargo, la disponibilidad de créditos hipotecarios para los mercados de vivienda media y residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones de los proveedores privados de crédito hipotecario. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, en México disminuye la disponibilidad de créditos hipotecarios para esos mercados de vivienda, ya que los créditos hipotecarios se encarecen, al tiempo que cae la demanda de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES.

Como resultado de una continua inestabilidad financiera global, las tasas de interés para los créditos hipotecarios proporcionados por estas instituciones podrían incrementarse significativamente, provocando una disminución en la demanda de nuestros productos para esos segmentos.

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés pudieran afectar nuestro gasto por intereses relacionado con nuestra deuda, sin embargo, actualmente el nivel de endeudamiento con costo de Desarrolladora Homex es bajo. En el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas o se nos podría exigir el refinanciamiento de nuestra deuda a tasas variables. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

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

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

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

Eventos en la política mexicana podrían afectar considerablemente nuestras operaciones. Las elecciones Presidenciales en México se llevan a cabo cada seis años, siendo las más recientes en julio de 2018. Andrés Manuel Lopez Obrador, miembro del partido político Morena, fue electo como presidente de México y asumió el cargo el 1 de diciembre de 2018. El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de nuestras operaciones dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios respaldados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales y políticas públicas con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, así como en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

No tenemos certidumbre ni control acerca del impacto de futuras reformas en la economía de México y en nuestro negocio. Cualquier cambio pudiera tener un efecto negativo en nuestras operaciones.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en el mercado financiero mexicano. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones.

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

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

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

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México, Estados Unidos y Canadá, se ha intensificado a raíz del T-MEC, (antes Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN)), por lo cual ha aumentado la actividad económica entre dichos países. Así mismo, las políticas económicas de Joe Biden, como presidente de los Estados Unidos podrían afectar la relación entre Estados Unidos y México. Nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Así mismo, acontecimientos económicos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

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

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

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

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

La declaración de emergencias sanitarias o pandemias en México o en el mundo pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ('OMS') declaró pandemia al COVID-19. Los gobiernos a nivel mundial, incluyendo México, implementaron una serie de políticas y acciones para combatirlo, entre ellas la aplicación de vacunas a población vulnerable y población en general.

Entre los riesgos más relevantes que afectarían nuevamente la economía mundial, se encuentra la posibilidad del surgimiento de nuevos y mayores rebrotes de COVID-19, lo que obligaría a las autoridades de salud a reestablecer medidas tales como la restricción o cierre de actividades que se consideren de riesgo de contagio para la población.

Así mismo, nuevos rebrotes de COVID-19, incluyendo el surgimiento de nuevas variantes, pudieran causar bajas por enfermedad y/o defunciones en nuestro personal lo cual pudiera afectar nuestras operaciones.

Además, la economía en México enfrenta, entre los ya mencionados, otros riesgos particulares tales como: i) la posibilidad de un recorte adicional en la calificación de la deuda soberana que podría dificultar el acceso al país a los mercados financieros; ii) la caída en los precios del petróleo que podrían deteriorar aún más las finanzas públicas; iii) inflación alta, iv) episodios de volatilidad cambiaria, entre otros.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ubicó el crecimiento económico para 2022 en 6.2%, tras un retroceso en el PIB de 8.5% en 2020. Sin embargo, el FMI pronostica el nivel de inflación en un 5.4% a finales de año.

d) Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones

Desarrolladora Homex no puede asegurar que sus acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas.

No podemos asegurar que el total de acciones emitidas a la fecha por Desarrolladora Homex tengan un mercado líquido para ser intercambiadas. Al mismo tiempo, no podemos asegurar que los tenedores de nuestras acciones comunes puedan vender en un tiempo determinado. El precio de nuestras acciones comunes depende de varios factores, incluyendo:

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

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

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

6. Información financiera consolidada seleccionada proforma.

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías Subsidiarias. Información Financiera Consolidada Seleccionada Proforma, No Auditada, de Homex

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**
Estados consolidados de posición financiera proforma
Al 31 de diciembre de 2020
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base	Ajuste proforma	Cifras proforma
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 42,112	\$ 22,874	\$ 64,986
Clientes, neto	37,718	(9)	37,709
Inventarios	2,339,770	(2,051,097)	288,673
Pagos anticipados	111,276	(89,082)	22,194
Otros activos circulantes	20,233	(8,472)	11,761
Total del activo circulante	<u>2,551,109</u>	<u>(2,125,786)</u>	<u>425,323</u>
No circulante:			
Efectivo restringido	39,565	(38,837)	728
Inventarios	214,658	(164,928)	49,730
Maquinaria y equipo, neto	251,081	(509)	250,572
Otros activos no circulantes	16,657	(3,066)	13,591
Total del activo no circulante	<u>521,961</u>	<u>(207,340)</u>	<u>314,621</u>
Total del activo	<u>\$ 3,073,070</u>	<u>\$ (2,333,126)</u>	<u>\$ 739,944</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo			
Corto plazo:			
Deuda a corto plazo	\$ 46,100	\$ (33,075)	\$ 13,025
Línea de crédito infraestructura	264,360	(264,360)	-
Cuentas por pagar	2,630,735	(1,519,566)	1,111,169
Anticipos de clientes	262,542	(7,416)	255,126
Impuestos por pagar	1,359,834	(1,088,143)	271,691
Total del pasivo a corto plazo	<u>4,563,571</u>	<u>(2,912,560)</u>	<u>1,651,011</u>
Largo plazo:			
Deuda a largo plazo	32,764	-	32,764
Obligaciones laborales	2,698	-	2,698
Impuesto sobre la renta diferido	-	(5,544)	(5,544)
Total del pasivo a largo plazo	<u>35,462</u>	<u>(5,544)</u>	<u>29,918</u>
Total del pasivo	<u>4,599,033</u>	<u>(2,918,104)</u>	<u>1,680,929</u>
Capital contable	<u>\$ (1,525,963)</u>	<u>\$ 584,978</u>	<u>\$ (940,985)</u>

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de posición financiera proforma
Al 30 de septiembre de 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base (no auditadas)	Ajuste proforma	Cifras proforma
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,962	\$ 23,814	\$ 47,776
Clientes, neto	60,332	(3,702)	56,630
Inventarios	1,854,959	(1,414,094)	440,865
Pagos anticipados	301,875	(100,677)	201,198
Otros activos circulantes	30,760	(9,864)	20,896
Total del activo circulante	<u>2,271,888</u>	<u>(1,504,523)</u>	<u>767,365</u>
No circulante:			
Efectivo restringido	39,708	(38,816)	892
Inventarios	214,658	(164,928)	49,730
Maquinaria y equipo, neto	235,036	(238)	234,798
Otros activos no circulantes	21,130	(3,140)	17,990
Total del activo no circulante	<u>510,532</u>	<u>(207,122)</u>	<u>303,410</u>
Total del activo	<u><u>\$ 2,782,420</u></u>	<u><u>\$ (1,711,645)</u></u>	<u><u>\$ 1,070,775</u></u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo			
Corto plazo:			
Deuda a corto plazo	\$ 68,630	\$ (3,019)	\$ 65,611
Línea de crédito infraestructura	319,614	(319,614)	-
Cuentas por pagar	1,943,970	(885,997)	1,057,973
Anticipos de clientes	290,576	(8,195)	282,381
Impuestos por pagar	1,455,868	(1,168,165)	287,703
Total del pasivo a corto plazo	<u>4,078,658</u>	<u>(2,384,990)</u>	<u>1,693,668</u>
Largo plazo:			
Deuda a largo plazo	18,644	-	18,644
Obligaciones laborales	2,986	-	2,986
Impuesto sobre la renta diferido	-	(5,544)	(5,544)
Total del pasivo a largo plazo	<u>21,630</u>	<u>(5,544)</u>	<u>16,086</u>
Total del pasivo	<u><u>4,100,288</u></u>	<u><u>(2,390,534)</u></u>	<u><u>1,709,754</u></u>
Capital contable	<u><u>\$ (1,317,868)</u></u>	<u><u>\$ 678,889</u></u>	<u><u>\$ (638,979)</u></u>

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales proforma
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base	Ajuste proforma	Cifras proforma
Ingresos			
Venta de viviendas	\$ 382,835	\$ (234,403)	\$ 148,432
Servicios de construcción	460,749	(22,881)	437,868
Servicios de comercialización	117,441	129,278	246,719
Venta de terrenos y lotes comerciales	120	(120)	-
Venta de paquetes de viviendas	15,964	(15,964)	-
Otros ingresos	2,824	(2,198)	626
	<u>979,933</u>	<u>(146,288)</u>	<u>833,645</u>
Costos			
Costo de viviendas vendidas	291,618	(122,179)	169,439
Costo por servicios de construcción	447,714	(15,533)	432,181
Gastos por servicios de comercialización	75,680	(3,379)	72,301
Costo por venta de terrenos y locales comerciales	84	(113)	(29)
Costo de nómina administrativa de construcción	28,945	338,877	367,822
Costo de otros ingresos	22,290	(22,411)	(121)
	<u>866,331</u>	<u>175,262</u>	<u>1,041,593</u>
Utilidad (pérdida) bruta	113,602	(321,550)	(207,948)
Gastos de operación	188,974	(91,238)	97,736
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(514,725)	504,748	(9,977)
Gastos por intereses y comisiones	49,851	(39,950)	9,901
Ingresos por intereses	(1,031)	411	(620)
Pérdida (ganancia) cambiaria	(20,777)	11	(20,766)
	<u>411,310</u>	<u>(695,532)</u>	<u>(284,222)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	411,310	(695,532)	(284,222)
Impuestos a la utilidad	-	(5,544)	(5,544)
	<u>411,310</u>	<u>(689,988)</u>	<u>(278,678)</u>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones continuas	411,310	(689,988)	(278,678)
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias	-	584,978	584,978
	<u>411,310</u>	<u>(105,010)</u>	<u>306,300</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	411,310	(105,010)	306,300
Otros resultados integrales			
Remediciones actuariales	(199)	-	(199)
	<u>\$ 411,111</u>	<u>\$ (105,010)</u>	<u>\$ 306,101</u>
Resultado integral	\$ 411,111	\$ (105,010)	\$ 306,101
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	413,452	(105,010)	308,442
Pérdida neta participación no controladora	(2,341)	-	(2,341)
	<u>\$ 411,111</u>	<u>\$ (105,010)</u>	<u>\$ 306,101</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 411,111	\$ (105,010)	\$ 306,101

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales proforma
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base (no auditadas)	Ajuste proforma	Cifras proforma
Ingresos			
Venta de viviendas	\$ 188,530	\$ (5,974)	\$ 182,556
Servicios de construcción	504,341	(3,512)	500,829
Servicios de comercialización	111,951	908	112,859
Venta de terrenos y lotes comerciales	89	(89)	-
Otros ingresos	1,853	(190)	1,663
	<u>806,764</u>	<u>(8,857)</u>	<u>797,907</u>
Costos			
Costo de viviendas vendidas	147,079	(3,490)	143,589
Costo por servicios de construcción	498,441	(2,207)	496,234
Gastos por servicios de comercialización	59,737	(1,575)	58,162
Costo por venta de terrenos y locales comerciales	113	(113)	-
Costo de nómina administrativa de construcción	16,857	(2)	16,855
Costo de otros ingresos	4,085	(1,512)	2,573
	<u>726,312</u>	<u>(8,899)</u>	<u>717,413</u>
Utilidad bruta	80,452	42	80,494
Gastos de operación	87,030	(10,108)	76,922
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(283,386)	104,784	(178,602)
Gastos por intereses y comisiones	70,752	(44,707)	26,045
Ingresos por intereses	(155)	6	(149)
Pérdida (ganancia) cambiaria	(957)	14	(943)
	<u>207,168</u>	<u>(49,947)</u>	<u>157,221</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	207,168	(49,947)	157,221
Impuestos a la utilidad	-	-	-
	<u>207,168</u>	<u>(49,947)</u>	<u>157,221</u>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones continuas	207,168	(49,947)	157,221
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias	-	678,889	678,889
	<u>207,168</u>	<u>628,942</u>	<u>836,110</u>
Utilidad neta consolidada	207,168	628,942	836,110
Otros resultados integrales			
Remediciones actuariales	-	-	-
	<u>207,168</u>	<u>628,942</u>	<u>836,110</u>
Resultado integral	\$ 207,168	\$ 628,942	\$ 836,110
Utilidad neta participación controladora	206,855	628,942	835,797
Utilidad neta participación no controladora	313	-	313
	<u>207,168</u>	<u>628,942</u>	<u>836,110</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 207,168	\$ 628,942	\$ 836,110

7. Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.

El análisis presentado a continuación ha sido elaborado con la intención de proporcionar información que facilite el estudio y la comprensión de los estados financieros consolidados base y los estados financieros proforma de Desarrolladora Homex SAB de CV, al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021, y por el año y los nueve meses terminados en esas fechas, respectivamente, los cuales reflejan los efectos en los estados financieros consolidados base, como consecuencia de la venta de la subsidiaria PICSA.

Este análisis no pretende ser una descripción exhaustiva de la totalidad de los efectos o consecuencias que resulten con motivo de la venta de la subsidiaria PICSA, dichas cifras pueden variar por redondeos.

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con el Reporte Anual y el Reporte Trimestral. En continuación con lo anterior, el lector deberá referirse a los Anexos del presente Folleto Informativo.

Análisis comparativo de los estados financieros consolidados base y proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021.

Resultados de Operación

A continuación, se presenta una breve explicación de algunas de las variaciones ocurridas en las principales cuentas de los estados consolidados de resultados de Homex, tomando en consideración los efectos de la transacción.

Ingresos

Los ingresos de Homex hubieran experimentado un decremento de \$(146.2) millones o (14.9%) en el año terminado el 31 de diciembre de 2020, y de \$(8.8) millones o (1.1) % para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias.

Costos de servicios y ventas

Los costos totales de Desarrolladora Homex, hubieran aumentado en \$175.2 millones o 20.2% en el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y disminuido en \$(8.9) millones o (1.2%) para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias.

Utilidad bruta

Como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias, la utilidad bruta de Desarrolladora Homex al 31 de diciembre de 2020, hubiera cambiado a una pérdida de \$(207.9) millones o (283%) a la generada en ese año y representaría un margen bruto de (24.9%), en comparación con el 11.6% antes de la venta de PICSA y otras subsidiarias. Respecto del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, la utilidad bruta de Homex habría sido de \$80.4 millones, es decir un 0.1% mayor a la registrada en ese periodo, lo cual equivale a un margen bruto de 10.1% similar con el margen antes de la venta de PICSA y otras subsidiarias del 10%.

Gastos de operación

Los gastos de operación de Desarrolladora Homex durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se hubieran disminuido en \$(91.2) millones o (48.3%), y en \$(10.1) millones o (11.6%) para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias.

Otros (ingresos) gastos, neto

Los otros (ingresos) gastos netos de Desarrolladora Homex registrados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, hubieran disminuido los ingresos \$(504.7) millones y \$(104.7) millones, para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021.

Resultado integral de financiamiento, neto

El resultado integral de financiamiento, neto incluye la ganancia cambiaria, los gastos por intereses y comisiones y los ingresos por intereses. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, hubieran disminuido los gastos por intereses y comisiones en \$(39.5) millones o (141%) y en \$(44.7) millones o (64.2%), respectivamente, como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias. Respecto de la ganancia cambiaria y los ingresos por intereses no se generaron cambios relevantes, en ambos períodos.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 la utilidad antes de impuestos hubiera disminuido en \$(695.5) millones o (169.1%). Así mismo, para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, la utilidad antes de impuestos habría disminuido en \$(49.9) millones o (24.1%) a la registrada en ese periodo.

Operaciones discontinuas relacionadas con la venta de PICSA y otras subsidiarias.

Como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias, por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se hubiera reconocido una ganancia neta derivada de la operación discontinua por un importe de \$584.9 millones. Así mismo, para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, se hubiera reconocido una ganancia neta de \$678.8 millones. Lo anterior se integra de la siguiente manera:

- Reconocimiento neto por la desinversión de \$562.4 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y \$656.3 millones por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, neto del valor de la inversión en PICSA y otras subsidiarias.
- Reconocimiento neto de impuestos de la contraprestación recibida por la venta de PICSA y otras subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021 por \$31 millones.
- Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, reconocimiento de los gastos estimados de abogados y asesores por la venta por \$8.5 millones y su correspondiente impuesto a la utilidad.

Utilidad integral consolidada

Como resultado de la venta de PICSA y otras subsidiarias, la utilidad neta consolidada para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 hubiera disminuido en \$(105.0) millones o (25.5%) y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 hubiera aumentado en \$628.9 millones o 303.6%.

Situación financiera, liquidez y recursos del capital

A continuación, se presenta una breve explicación de algunas de las variaciones ocurridas en las principales cuentas de los estados consolidados de situación financiera base y proforma al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021, tomando en consideración los efectos de la venta de PICTSA y otras subsidiarias.

Cuentas y documentos por cobrar, neto

Como resultado de la venta de PICTSA y otras subsidiarias, el saldo de las cuentas y documentos por cobrar se hubiera disminuido en \$9 miles, resultando un saldo al 31 de diciembre de 2020 de \$37.7 millones, es decir, una disminución de 0.02% en relación con el saldo antes de la venta, así mismo al 30 de septiembre de 2021 se hubiera disminuido en \$3.7 millones, originándose un saldo de \$56.6 millones, es decir, una disminución de 6% en relación con el saldo antes de la Operación.

Inventarios

Como resultado de la venta de PICTSA y otras subsidiarias, el saldo de los terrenos y obras en proceso se hubiera disminuido en \$2,216 millones, generando al 31 de diciembre de 2020 un saldo de \$338 millones, es decir, una disminución de 87% en relación con el saldo antes de la Operación, así mismo el saldo al 30 de septiembre de 2021 se hubiera disminuido en \$1,579 millones, resultando un saldo de \$491 millones, es decir, una disminución de 76% en relación con el saldo antes de la Operación

Pagos anticipados

Como resultado de la venta de PICTSA y otras subsidiarias, el saldo de los pagos anticipados se hubiera disminuido en \$89 millones, originando un saldo al 31 de diciembre de 2020 de \$22 millones, es decir una disminución de 80% en relación con el saldo antes de la Operación, así mismo el saldo al 30 de septiembre de 2021 se hubiera disminuido en \$100 millones, resultando un saldo de \$201 millones, es decir una disminución de 33% en relación con el saldo antes de la Operación

Deuda a corto y largo plazo

Como resultado de la venta de PICTSA y otras subsidiarias, el saldo de la deuda a corto y largo plazo se hubiera disminuido en \$33 millones, resultando un saldo al 31 de diciembre de 2020 de \$45.7 millones, es decir una disminución de 42% en relación con el saldo antes de la Operación. Así mismo el saldo al 30 de septiembre de 2021 se hubiera disminuido en \$3 millones, originando un saldo de \$84.2 millones, es decir una disminución de 3% en relación con el saldo antes de la Operación.

Línea de crédito infraestructura

Como resultado de la venta de PICTSA y otras subsidiarias, el saldo de la línea de crédito infraestructura se hubiera disminuido en su totalidad en ambos períodos debido a que el acreditado es PICTSA.

Cuentas por pagar

Como resultado de la venta de PICSА y otras subsidiarias, el saldo de las cuentas por pagar se hubiera disminuido en \$1,520 millones, generando un saldo al 31 de diciembre de 2020 de \$1,111 millones, es decir una disminución de 58% en relación con el saldo antes de la Operación. Así mismo el saldo al 30 de septiembre de 2021 se hubiera disminuido en \$885 millones, resultando un saldo de \$1,057 millones, es decir una disminución de 46% en relación con el saldo antes de la Operación.

Impuestos por pagar

Como resultado de la venta de PICSА y otras subsidiarias, el saldo de impuestos por pagar se hubiera disminuido en \$1,088 millones, originando un saldo al 31 de diciembre de 2020 de \$271 millones, es decir una disminución de 80% en relación con el saldo antes de la Operación. Así mismo el saldo al 30 de septiembre de 2021 se hubiera disminuido en \$1,168 millones, generando un saldo de \$287 millones, es decir una disminución de 80% en relación con el saldo antes de la Operación.

Capital contable

El saldo del capital contable al 31 de diciembre de 2020 hubiera ascendido a (\$940) millones, es decir un aumento de 38% en relación con el saldo antes de la venta de PICSА y otras subsidiarias, derivado de la ganancia obtenida por el reconocimiento neto de la contraprestación sobre el valor en libros de los activos y pasivos por un monto que ascendería a \$585 millones. Mientras que, al 30 de septiembre de 2021, el saldo hubiera ascendido a \$(639) millones, es decir un aumento de 52% en relación con el saldo antes de la venta de PICSА y otras subsidiarias, derivado de la ganancia obtenida por el reconocimiento neto de la contraprestación sobre el valor en libros de los activos y pasivos por un monto que ascendería a \$679 millones.

8. Contratos Relevantes

Anexo A

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES sujeto a término y condición (el "Contrato") que celebran, por una parte la Señora Marisol Barrera Pérez y el Señor Rubén Omar Pérez Pérez, por derecho propio, en adelante referidos conjuntamente como los "Compradores", y, por la otra parte Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Desarrolladora Homex") y Opción Homex, S.A. de C.V. ("Opción Homex"), ambas representadas por el Señor José Alberto Baños López, en adelante referidas conjuntamente como las "Vendedoras", con la comparecencia de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., (en adelante, la "Sociedad"), igualmente representada en este acto por el Señor José Alberto Baños López, de conformidad con las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

I. Declaran los Compradores, conjuntamente:

(a) Ser ambos de nacionalidad mexicana, mayores de edad, con capacidad legal para contratar y obligarse en los términos y condiciones que más adelante se establecen;

(b) Es su voluntad celebrar el presente Contrato a efecto de adquirir de las Vendedoras la totalidad de las Acciones (como dicho término se define más adelante) representativas del capital social de la Sociedad (como dicho término se define más adelante) y con ellas la titularidad de los derechos respecto de diversos activos tangibles e intangibles a los que la Sociedad tiene y/o puede tener derecho, en los términos y condiciones que más adelante se establecen, en el entendido de que su principal interés radica en realizar las gestiones para el cobro de adeudos y rescate de activos que pudiere tener la Sociedad;

(c) Que no se encuentran en supuesto alguno por el cual requieran autorización gubernamental alguna para la celebración del presente Contrato y la consumación de los actos previstos en el mismo, en particular la Ley Federal de Competencia Económica; y

(d) Reconocen irrevocablemente la personalidad y facultades con que el apoderado de las Vendedoras y de la Sociedad comparece a la celebración de este Contrato.

(e) Que están conscientes que, para el cumplimiento de las obligaciones que asumen conforme al presente Contrato deberán contar con los recursos económicos lícitos y materiales suficientes para tales efectos;

II. Declaran las Vendedoras, conjuntamente, por conducto de su apoderado, que:

(a) Desarrolladora Homex es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida bajo la denominación social de Grupo Picsa, S.A. de C.V. mediante escritura pública número 2,387 del 30 de marzo de 1998, otorgada ante el Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 en el Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó

inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Culiacán, Sinaloa el 23 de abril de 1998 bajo la inscripción número 191 del libro número 36 primero de comercio; cambió su denominación social por la de Desarrolladora Homex, según consta en la escritura pública número 3,155 del 19 de noviembre de 1999, otorgada ante el Lic. Oscar Guillermo Corrales López, titular de la Notaría Pública No. 54 del Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Culiacán, Sinaloa el 6 de diciembre de 1999 bajo la inscripción número 22 del libro número 54 primero de comercio, y reformó íntegramente sus estatutos y adoptó la denominación y modalidad de Desarrolladora Homex, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable mediante resolución adoptada por su asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 28 de abril de 2006, la cual quedó protocolizada en la escritura pública No. 8,615 del 12 de junio de 2006, otorgada ante el Lic. Francisco Eduardo Urrea Salazar, Notario Público No. 150 de Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Culiacán, Sinaloa el 23 de junio de 2006 bajo folio mercantil número 55188*1;

(b) Su apoderado cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública No. 8,678 del 6 de diciembre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Enrique Ibarra Rico, Notario Público No. 132 de Culiacán, Sinaloa, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, bajo el folio mercantil 55188, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna;

(c) Opción Homex es una sociedad anónima de capital variable, válidamente existente de conformidad con las leyes de México, constituida mediante escritura pública No. 10,426 del 14 de septiembre de 2007, otorgada ante el Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 del Estado de Sinaloa, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico No. 77029 * 1;

(d) Su apoderado cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública número 61,570 del 12 de octubre de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Manuel Díaz Salazar, Notario Público No. 134 de Culiacán Sinaloa, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, bajo el folio mercantil 77029, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna;

(e) Conjuntamente son propietarias de la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad y que se identifican plenamente en las Declaraciones de la Sociedad;

(f) Que cuentan con las autorizaciones requeridas conforme a su normatividad para la celebración del presente Contrato;

(g) Es su voluntad celebrar el presente Contrato a efecto de transmitir a los Compradores la totalidad de las Acciones y con ellas, indirectamente, la titularidad de los derechos respecto de diversos activos tangibles e intangibles a los que la Sociedad tiene y

puede tener derecho, en virtud de que las mismas no son parte de sus activos o actividades estratégicas conforme a su actual plan de negocios, en los términos, plazos y condiciones que más adelante se establecen; y

(g) Reconocen irrevocablemente la capacidad y facultades de los Compradores, y con base en las cuales los Compradores asumen todos y cada uno de los derechos y obligaciones que del mismo deriven.

III. Declara la Sociedad, por conducto de su apoderado, que:

(a) Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable, es una sociedad mercantil debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública No. 25,427 del 23 de febrero de 1989, otorgada ante la fe del Licenciado Sergio López Rivera, Notario Público Asociado al titular de la Notaria Pública número 64 de la Ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Culiacán, Sinaloa, bajo la inscripción número 160, del libro número 172, Segundo Auxiliar de Comercio, actualmente bajo el folio mercantil electrónico número 14775*1;

(b) Su apoderado cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en su nombre y representación según consta en la escritura pública No. 61,562 del 12 de octubre de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Manuel Días Salazar, Notario Público No. 134 de Culiacán, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, bajo el folio mercantil 14775, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna;

(c) Su capital social asciende, a la fecha, a la cantidad de \$ 3,014'634,066.23 M.N. (Tres Mil Catorce Millones Seiscientos Treinta y Cuatro Mil Sesenta y Seis Pesos 23/100 Moneda Nacional), representada por 3,014'634,066 (Tres Mil Catorce Millones Seiscientos Treinta y Cuatro Mil Sesenta y Seis) acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$ 1.00 M.N. (Un Peso 00/100 Moneda Nacional) cada una, íntegramente suscritas y pagadas, libres de todo gravamen o limitación de dominio y que, conforme a los Asientos números 26 y 27 de su Libro de Registro de Acciones Nominativas, las mismas se encuentran representadas por los siguientes títulos definitivos de acciones y son propiedad de las accionistas que se indican a continuación:

**PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.
CAPITAL MÍNIMO FIJO**

Título Definitivo Número	Accionista	Número de Acciones	Acciones Números	R.F.C.
1	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.	199,999	1 a 199,999	DHO980330EV6
2	Opción Homex,	1	200,000	OHO070914IG6

	S.A. de C.V.			
Totales				

**PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.
CAPITAL VARIABLE**

Título Definitivo Número	Accionista	Número de Acciones	Acciones Números	R.F.C.
3	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.	1,838,877,475	1 a 1,838'877,475	DHO980330EV6
4	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.	1,175'556,591	1,838'877,476 a 3,014'434,066	DHO980330EV6
Totales		3,014'434,066		

A las acciones antes identificadas y a cualesquiera otras que la Sociedad (es decir, Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.) emita hasta la Fecha de Cierre, se les denominará para efectos del presente Contrato como las "Acciones", las cuales constituyen el objeto presente Contrato;

(d) Está de acuerdo en comparecer a la celebración del presente Contrato para los efectos que se señalan en el mismo; y

(e) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades con que los Compradores y el apoderado de las Vendedoras comparecen a la celebración de este Contrato, y con base en las cuales los Compradores y las Vendedoras asumen todos y cada uno de los derechos y obligaciones que del mismo deriven.

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en obligarse conforme a lo estipulado en las siguientes:

DEFINICIONES Y CLÁUSULAS

Definiciones:

Los siguientes términos siempre en mayúscula inicial, ya sea plural o singular, femenino o masculino, tendrán, para todos los efectos previstos en el presente Contrato, el significado que a continuación se les atribuye:

"Activos" significa, los bienes o derechos propiedad de la Sociedad que se reflejan en los Estados Financieros Base y que, para los efectos del presente Contrato, se identifican en el Anexo 8.5 del mismo.

8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

“Acciones”, significa, las acciones identificadas en la Declaración III – c) anterior y que representan a la fecha la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, es decir, Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.), con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden, incluyendo, pero no limitado a, aportaciones para futuros aumentos de capital de sus accionistas.

“Cierre”, el acto jurídico por el cual, al realizarse, Vendedoras entregan a los Compradores y los Compradores reciben las Acciones de la Sociedad, conforme se establece en el presente Contrato.

“Compradores”, significa, conjuntamente, la Señora Marisol Barrera Pérez y el Señor Rubén Omar Pérez Pérez, por derecho propio y/o las personas físicas o morales, nacionales o extranjeras que, a la Fecha de Cierre, les hayan cedido sus derechos y asumido sus obligaciones conforme a este documento y/o, total o parcialmente, los terceros a quienes hayan designado para tales efectos, incluyendo, sin limitar, una o más sociedades mercantiles que los Compradores (o dichos terceros) constituyan al efecto con anterioridad al Cierre para la adquisición de las Acciones.

“Compraventa”, significa la presente operación de compraventa de las Acciones.

“Condiciones”, significa todas las condiciones a las que queda sujeto el presente Contrato conforme se establecen en el mismo.

“Contrato”, significa, el presente contrato de Compraventa.

“Estados Financieros”, significa, en adición a cualquier otro identificador que tenga, los estados de información financiera de la Sociedad, practicados de conformidad con las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (“NIF’s”), aplicadas sobre bases consistentes, y que incluyen, y/o deberán incluir, el balance general, el estado de resultados, individuales y consolidados en su caso, estado de cambios en la situación financiera y estado de variaciones en el capital contable de la Sociedad, sus relaciones analíticas a nivel de libros auxiliares, notas a los estados financieros y la documentación de soporte correspondiente.

“Estados Financieros Base”, significa los estados financieros de la Sociedad practicados al 30 de septiembre de 2018, que se agregan al presente Contrato como Anexo “A”.

“Estados Financieros 2018”, significa los Estados Financieros de la Sociedad practicados al 31 de diciembre de 2018.

“Estados Financieros de la Compraventa”, significa los Estados Financieros de la Sociedad practicados al día 30 de junio de 2020.

“Estados Financieros Trimestrales”, significa los Estados Financieros de la Sociedad practicados trimestralmente preparados en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año con respecto al período trimestral inmediato anterior, durante el Plazo.



“Fecha de Cierre”, significa la fecha que corresponda a 15 (quince) días naturales posteriores o, en caso de ser inhábil, el día hábil inmediato siguiente a dicho plazo de 15 (quince) días, a la fecha en que quede definido el Precio por las Acciones conforme se establece en el presente Contrato.

“Fórmula”, significa la fórmula que de común acuerdo han preparado las partes que se aplicará para el cálculo y definición del Precio por las Acciones con la información financiera contenida en los Estados Financieros de la Compraventa, la cual se agrega al presente Contrato como Anexo “B”.

“Plazo”, significa el plazo que transcurra de la fecha de firma del presente Contrato al 30 de junio de 2020.

“Precio por las Acciones”, significa el precio que deberán pagar los Compradores a las Vendedores por las Acciones, determinado mediante la aplicación de la Fórmula con la información financiera de la Sociedad que arrojen los Estados Financieros de la Compraventa.

“Sociedad”, significa, Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable.

“Vendedoras”, significan, conjuntamente, Desarrolladora Homex y Opción Homex.

Las anteriores definiciones no son excluyentes de otros términos que pudieren definirse en el presente Contrato.

CLÁUSULA 1. Compraventa de las Acciones. Por medio del presente Contrato, en consideración a las declaraciones de las Vendedoras y de la Sociedad y sujeto al plazo, a las condiciones y a los términos que se establecen en el mismo, las Vendedoras venden y transmiten a los Compradores, y los Compradores de las Vendedoras, para sí o para la o las personas físicas o morales que al efecto designen al efecto antes de la Fecha de Cierre, libres de todo gravamen, carga o limitación de dominio, la totalidad de las Acciones, es decir, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad, es decir, Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., mismas que a esta fecha representan el 100 % (cien por ciento) de su capital social totalmente suscrito y pagado, sobre bases totalmente diluidas, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden.

La presente Compraventa se celebra con base en las cifras que arrojan los Estados Financieros Base de la Sociedad, de los cuales se agrega un ejemplar a este documento como Anexo “A”.

A más tardar el día 28 de febrero de 2019, la Sociedad deberá entregar a los Compradores los Estados Financieros 2018, preparados sobre bases consistentes con los Estados Financieros Base y que reflejarán los cambios en la posición financiera de la Sociedad entre las fechas de dichos Estados Financieros.

Declaran la Sociedad y las Vendedoras que los Estados Financieros 2018 no diferirán substancialmente de los Estados Financieros Base y sólo reflejarán operaciones, movimientos, conciliaciones y efectos derivados del curso ordinario de sus operaciones. Los Estados Financieros 2018 serán considerados como los Estados Financieros de referencia para esta operación de Compraventa y que, comparados contra los Estados Financieros de la Compraventa (i) se computará el cumplimiento o incumplimiento de las Condiciones, y (ii) se aplicará la Fórmula para la determinación y fijación del Precio por las Acciones conforme al presente Contrato se establece. Los Estados Financieros 2018, una vez aceptados por escrito por las partes, se integrarán al presente Contrato para todos los efectos previstos en el mismo como Anexo "C".

CLÁUSULA 2. Condiciones. La Compraventa queda sujeta a las siguientes Condiciones:

2.1 Que durante el Plazo y a más tardar en la Fecha de Cierre, la Sociedad (y/o las Vendedoras, según sea el caso) lleve a cabo los actos necesarios para reducir el importe de sus pasivos como se reflejen en los Estados Financieros 2018 de la Sociedad con respecto lo siguiente:

(i) En un 100 % (cien por ciento) con respecto a los saldos o cuentas intercompañías, es decir, toda aquella cuenta por cobrar y / o por pagar a favor o a cargo de la Sociedad de o a las empresas, personas o entidades que se listan en el Anexo 2.1 del presente Contrato, con las que conforme un mismo grupo de interés, mediante su pago, la asunción, cesión, compensación, conciliación o ajuste de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados;

(ii) En un 50 % (cincuenta por ciento) con respecto a los pasivos a corto, mediano o largo plazo que la Sociedad tenga para con terceros acreedores bancarios y otras instituciones u organizaciones del sistema financiero mexicano o extranjero o con terceros de quienes haya recibido préstamos o créditos, y en particular:

- a) Los pasivos que la Sociedad tiene para con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en la cantidad de \$559'900,682.79 M.N. (Quinientos cincuenta y nueve millones novecientos mil seis cientos ochenta y dos Pesos 79/100 Moneda Nacional);
- b) Los pasivos financieros que la Sociedad tiene para con el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores ("Infonavit");
- c) Los pasivos que la Sociedad tiene para con la empresa denominada Lagatus, S.A. de C.V., en la cantidad de \$552,030,000 M.N. (Quinientos cincuenta y dos millones treinta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional);

(iii) pasivos para con proveedores de bienes y / o prestadores de servicios incurridos en el curso ordinario de sus operaciones hasta antes de la Fecha de Cierre; y

(iv) pasivos con otros acreedores como pueden ser cuotas patronales y enteros pagaderas al Instituto Mexicano del Seguro Social, el Infonavit, Sistema de Ahorro para el Retiro y cualesquiera otros adeudos relacionados con seguridad social de sus trabajadores actuales o pasados.

2.2 Que la Sociedad cancele, deje sin efectos, transfiera o por cualquier forma deje de estar obligada al cumplimiento de obligaciones asumidas por virtud de la obtención de permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que le hayan sido otorgados o que por cualquier razón le sean otorgados antes de la Fecha de Cierre para la realización de proyectos inmobiliarios de cualquier índole por parte de autoridades gubernamentales federales, estatales o municipales;

2.3 Que las cuentas por cobrar de la Sociedad, conforme a los Estados Financieros de la Compraventa, sean por la cantidad de \$ 500'000,000.00 M.N. (Quinientos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) como mínimo;

2.4 Que durante el Plazo y hasta antes de la Fecha de Cierre, la Sociedad haya transferido a terceros, ya sean estos que formen o no parte de su mismo grupo de interés, todas las actividades de diseño, proyección, construcción y venta de viviendas, así como los derechos que le deriven de contratos privados de promesa de compra venta de inmuebles, bienes muebles o procesos judiciales;

2.5 Los activos de la Sociedad, consistentes en viviendas en proceso de construcción deberán de ser equivalentes a \$1,000'000,000 M.N. (Un mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional);

2.6. Se lleven a cabo todas y cada una de las acciones necesarias para que la Sociedad reduzca sus obligaciones solidarias, de aval, fianza o garantía otorgada a favor de terceros que no esté directamente relacionada con los activos o pasivos de la propia Sociedad contemplados para continuar siendo de su propiedad después de la Fecha de Cierre.

CLÁUSULA 3. Acuerdos de las partes sobre las Condiciones. Las partes convienen en lo siguiente con respecto a las Condiciones:

3.1 Cumplimiento de las Condiciones. Las Vendedoras y la Sociedad deberán, a más tardar en la Fecha de Cierre, evidenciar la satisfacción de las Condiciones con la documentación e información de soporte que los Compradores razonablemente le requieran al respecto.

3.2 Efecto de resolución de las Condiciones. El cumplimiento de las Condiciones establecidas en el presente Contrato por parte de las Vendedoras o por la Sociedad o bien, la renuncia de los Compradores al cumplimiento de las mismas o la aceptación expresa, tácita o por el transcurso del tiempo conforme más adelante se establece, tendrá por efecto

la consumación de la Compraventa, surtiendo la misma plenos efectos legales y retrotrayendo la fecha de su celebración y sus efectos a la fecha de celebración del presente Contrato. Al cumplirse las Condiciones, la presente Compraventa surtirá plenos efectos y quedará consumada en el estado en que la Sociedad se encuentre en la Fecha de Cierre, es decir, tal cual se encuentre la Sociedad, sus activos, pasivos, derechos, obligaciones, beneficios y responsabilidades, por lo que:

3.2.1 las Vendedoras no serán responsables, ni responderán bajo ningún concepto: (i) por el valor de los activos en los Estados Financieros de la Compraventa; (ii) los pasivos a cargo de la Sociedad; (iii) la capacidad de la Sociedad para recuperar cualquier activo, cuenta por cobrar o derecho; (iv) el éxito de la Sociedad en ninguno de los litigios en curso o que se presenten en contra de la Sociedad y/o sus accionistas, por actos ocurridos antes de la fecha de celebración de este Contrato;

3.2.2 la Sociedad continuará siendo propietaria de la totalidad de los Activos;

3.2.3 siempre y cuando la Sociedad (y/o las Vendedoras, según sea el caso) realicen exclusivamente las actividades permitidas establecidas en el presente Contrato, los Compradores asumen desde ahora todos los efectos, derechos, obligaciones y consecuencias de tales actividades y la condición general en la que se encuentra y encuentre la Sociedad conforme los Estados Financieros de la Compraventa; y

3.2.4 No existirá recurso alguno de los Compradores y/o de la propia Sociedad ya siendo los Compradores propietarios de las acciones de la misma, por la imposibilidad de cobro de las cuentas por cobrar identificadas en el Anexo 8.13 del presente Contrato.

3.3 Actividades Permitidas durante el Plazo. Durante el Plazo, la Sociedad (y/o las Vendedoras como sus accionistas) podrá realizar todos aquellos actos necesarios o requeridos para cumplir con las Condiciones, mismos actos que en forma alguna podrán ser cuestionados o limitados por los Compradores quienes aceptan expresamente los resultados o consecuencias de los mismos siempre y cuando disminuyan los adeudos señalados en los puntos anteriores, y/o estén expresamente prohibidas conforme a este Contrato.

Sin limitar la generalidad de lo establecido en el párrafo anterior, las Vendedoras y la Sociedad, según sea el caso, podrán y deberán:

3.3.1 Votar las Acciones de la Sociedad en las asambleas de accionistas de la Sociedad, adoptando aquellas resoluciones que requieran adoptarse conforme a las disposiciones legales que le sean aplicables pero que no afecten ni contravengan lo establecido en el presente Contrato; en caso de que las Vendedoras, en una o más Asambleas de Accionistas resuelvan aumentar el capital de la Sociedad, las acciones que al efecto se emitan quedarán sujetas a lo establecido en el presente Contrato. Si por cualquier razón, un tercero participa en un aumento de capital de la Sociedad, deberá (i) ser expresamente autorizado por escrito con anterioridad por los

Compradores, y (ii) las acciones que suscriba y pague dicho tercero quedarán igualmente sujetas a lo aquí convenido.

3.3.2 Ejercer todos los derechos que le deriven de las actividades que realice en el curso ordinario de sus operaciones, primordialmente aquellas relativas a la construcción y venta de viviendas nuevas;

3.3.3) Continuar con todos los procedimientos judiciales y administrativos en curso;

No obstante que lo anterior les esté expresamente permitido, la Sociedad y / o las Vendedoras deberán notificar trimestralmente (u oportunamente si fuere el caso) a los Compradores de todas las actividades que realicen conforme a la presente Cláusula.

3.4 Actividades Prohibidas durante el Plazo. La Sociedad y/o las Vendedoras, según sea el caso, no podrán realizar ninguna de las siguientes actividades, acciones o por cualquier otra vía de la naturaleza que sea, salvo con la autorización previa y por escrito de los Compradores:

3.4.1 Regularizar la transmisión de propiedad de viviendas que no hayan sido totalmente pagadas a la Sociedad a la fecha del presente Contrato y se reflejen en los Estados Financieros 2018;

3.4.2 Mantenerse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contraídas durante el Plazo para con terceros derivadas de las operaciones que realice en el curso normal de sus actividades ordinarias.

3.5 Continuidad de las Operaciones y de la Administración. Durante el Plazo, continuará en funciones la actual administración de la Sociedad con todas las facultades y poderes otorgadas a la fecha en la conducción de las operaciones sociales y que se identifican en el Anexo "D" del presente Contrato en forma delegada por parte de los Compradores. Según lo determine necesario la propia Sociedad y/o las Vendedoras, según sea el caso, revocarán u otorgarán los poderes y facultades requeridos para la representación de la Sociedad. La conducción de la administración de la Sociedad corresponderá a las Vendedoras como accionistas de la Sociedad a través de los órganos de administración que determine o designe al efecto; no obstante, los Compradores tendrán derecho a co – participar en la toma de cualquier decisión que deba ser tomada y que su resultado pueda tener un efecto adverso sobre la condición financiera de la Sociedad y que ponga en riesgo la consumación de la Compraventa.

3.6 Excepciones a las Reglas Generales. En el evento de que a la Fecha de Cierre la Sociedad no haya logrado cumplir alguna de las Condiciones por razones fuera de su razonable control y pueda evidenciar que las negociaciones, gestiones, trámites, procedimientos o procesos requeridas para tal efecto están en curso a la Fecha de Cierre con razonable estimación de una conclusión favorable para la resolución de la Condición de que se trate, los Compradores están de acuerdo, a su opción, en: (i) extender el Plazo para la conclusión de dichas negociaciones, gestiones, trámites, procedimientos o procesos requeridas favorablemente por el tiempo que considere pertinente para el cumplimiento de

la Condición; (ii) renunciar al cumplimiento de la Condición de que se trate según sea el caso en los términos aquí establecidos, o (iii) comprometerse a, con posterioridad a la Fecha de Cierre, validar, concluir y formalizar las negociaciones, gestiones, trámites, procedimientos o procesos seguidos por la Sociedad y/o las Vendedoras, según sea el caso, para el cumplimiento de la Condición de que se trate.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, las Vendedoras deberán haber divulgado a los Compradores previo a la Fecha de Cierre, por escrito, sobre aquella o aquellas Condiciones que requieran para su cumplimiento recibir el tratamiento previsto en dicho párrafo. Todos los activos respecto de los cuales la Sociedad y/o las Vendedoras no informen a los Compradores para los efectos de esta Cláusula, quedarán en beneficio de la propia Sociedad con posterioridad a la Fecha de Cierre. En tratándose de pasivos, la única opción que, en su caso, y su absoluto criterio y discreción podrá ser otorgada por los Compradores será la indicada en el inciso (i) del párrafo anterior.

Si alguna de las Condiciones queda resuelta con posterioridad a la fecha de los Estados Financieros de la Compraventa y la Fecha de Cierre, se harán los ajustes que conforme a prácticas de contabilidad generalmente aceptadas corresponda a dichos Estados Financieros de la Compraventa y, si fuera el caso, al Precio de las Acciones determinado conforme a la Fórmula.

3.7 Obligaciones Diversas de la Sociedad y las Vendedoras. Durante el Plazo, la Sociedad y las Vendedoras, según sea el caso, estarán obligadas para con los Compradores, en adición a cualquier otra obligación contenida en el presente Contrato, a:

3.7.1 Entregar los Estados Financieros Trimestrales de la Sociedad dentro del mes inmediato siguiente al término de cada trimestre durante todo el Plazo, así como los Estados Financieros por el ejercicio social que transcurra del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 en el mes de marzo del año 2020. Los Compradores tendrán un plazo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de su recepción, para revisar los Estados Financieros y, en su caso, hacer las observaciones o plantear sus objeciones a los mismos. Si transcurrido dicho plazo los Compradores no hacen observación o plantean objeción alguna a los Estados Financieros que reciban de las Vendedoras, se tendrán por aceptados y, consecuentemente, por cumplidas las Condiciones allí reflejadas y el estado que guarden los asuntos de la Sociedad a la fecha correspondiente.

3.7.2 Notificar a los Compradores de cualquier evento relevante de la Sociedad, considerado como tal cualquier situación, acto, acontecimiento de cualquier naturaleza, que ponga en riesgo la resolución de las Condiciones y consumación de la Compraventa, en particular, sobre: (i) un incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que les derivan del presente Contrato, (ii) cualquier cambio relativo a impuestos, derechos u otras contribuciones de México o cualesquier subdivisión política o autoridad fiscal de México o cualquier cambio en cualquier disposición aplicable en México que pueda afectar el cumplimiento de las Condiciones o la consumación de la Compraventa, (iii) cualquier incumplimiento que afecte o que previsiblemente se espere pudiere tener un efecto adverso, (iv) cualquier litigio, acción y procedimiento ante cualquier tribunal, autoridad gubernamental o panel

arbitral que afecte o que razonablemente se espere pudiere tener un efecto adverso para el cumplimiento de las Condiciones o la consumación de la Compraventa; (v) cualquier cambio significativo en sus políticas y prácticas contables, y (vi) cualquier desarrollo, suceso o evento, de cualquier naturaleza, que haya tenido o pueda razonablemente esperarse que tenga un efecto adverso para el cumplimiento de las Condiciones o la consumación de la Compraventa;

3.7.3 La Sociedad deberá cumplir con todas las leyes, reglamentos, órdenes, sentencias, laudos, normas o requerimientos de cualquier autoridad gubernamental aplicables;

3.7.4 La Sociedad deberá pagar, antes de caer en cualquier tipo de mora, (i) todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales, de cualquier naturaleza, que sean causados durante el Plazo;

3.7.5 En su caso, mantener seguros para asegurar sus bienes conforme a prácticas de previsión de riesgos generalmente aceptables;

3.7.6 La Sociedad deberá continuar dedicándose preponderantemente al mismo tipo de actividades y negocios a los que actualmente se dedica, y conservará y mantendrá, su existencia legal, derechos, licencias, permisos, avisos, registros y en general cualesquiera autorizaciones que sean relevantes para la conducción de sus operaciones;

3.7.7 Llevar libros de registros y cuentas adecuados, en los cuales hará asientos completos y correctos respecto de todas las operaciones financieras y de los activos y negocios de la Sociedad y los hará de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables y de manera consistente con las políticas y prácticas contables seguidas en los ejercicios fiscales anteriores;

3.7.8. La Sociedad deberá permitir que los representantes designados por escrito por los Compradores inspeccionen los registros contables y/o activos de la Sociedad. Dichas revisiones e inspecciones se realizarán cuando sea solicitado, previa notificación por escrito a la Sociedad con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación, siendo los gastos respectivos a cargo de los Compradores; se realizarán en días hábiles y en horas laborables, de manera en que no interfieran o interrumpan las operaciones de la Sociedad;

3.7.9 La Sociedad mantendrá y conservará todos sus bienes que utilice o que sean útiles para la realización de sus actividades en buen estado y en condiciones normales, salvo por el uso y desgaste ordinarios;

3.7.10 La Sociedad deberá realizar todas sus operaciones, incluyendo aquellas que se lleven a cabo con cualquiera de sus afiliadas, en condiciones de mercado;

3.7.11 La Sociedad presentará todas las declaraciones de impuestos de cualquier naturaleza (incluyendo impuestos sobre nóminas o en materia de seguridad social,

vivienda o retiro) que esté obligada a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagará todos los impuestos que deban pagarse conforme a dichas declaraciones en o antes de la fecha en la que las mismas sean pagaderas de conformidad con la legislación aplicable;

3.7.12 La Sociedad, a partir de la fecha de celebración del presente Contrato, deberá abstenerse de iniciar cualquier nuevo proyecto inmobiliario salvo aquellos cuya duración sea previsiblemente inferior al Plazo;

3.7.13 La Sociedad no asumirá deudas adicionales a las reflejadas en los Estados Financieros Base, ni constituirá, asumirá o permitirá que exista gravamen alguno sobre de sus activos distinto a aquellos actualmente existentes;

3.7.14 La Sociedad no podrá, sin la previa autorización por escrito de los Compradores, en una o más operaciones relacionadas, (i) fusionarse (como fusionante o fusionada) con cualquier otra persona moral, ni (ii) directa o indirectamente, transferir, vender o de cualquier otra forma enajenar todos o sustancialmente todos sus bienes en favor de cualquier persona, (iii) cambiar de actividad preponderante; salvo como se establece anteriormente;

3.7.15 La Sociedad no podrá escindirse, vender o de cualquier otra forma enajenar sus activos, excepto cuando se trate de actos que sean consistentes, necesarios o indispensables para el cumplimiento de las Condiciones;

3.7.16 La Sociedad, a partir de la fecha de firma del presente Contrato, no otorgará cualquier clase de préstamo, crédito o anticipo, con o sin garantía, excepto aquellos que se otorguen en el curso normal de sus negocios, en todo caso con vencimiento previo a la Fecha de Cierre;

3.7.17 La Sociedad (y las Vendedoras cuando les fuere aplicable) deberá abstenerse de pagar dividendos o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas;

3.7.18 La Sociedad (y las Vendedoras cuando les fuere aplicable) deberán abstenerse de aprobar una resolución para disolver o liquidar la Sociedad;

3.7.19 La Sociedad no podrá condonar u otorgar quitas respecto de deuda pagadera a ella, excepto cuando la condonación u otorgamiento de quitas sea necesaria o consecuencia del cumplimiento de las Condiciones; y

3.7.20 La Sociedad no podrá (y las Vendedoras cuando les fuere aplicable, no podrán) resolver la reducción o reembolso de su capital social; excepto, en caso de que dicha reducción de capital social sea necesaria o consecuencia de los actos requeridos para el cumplimiento o resolución de las Condiciones.

3.8 Obligaciones Diversas de las Compradoras Post - Cierre. Los Compradores, una vez consumadas las transacciones previstas en el presente Contrato, deberán, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes al Cierre o cuando en forma práctica puedan hacerlo:

3.8.1 Celebrar Asambleas de Accionistas de la Sociedad en las cuales aprueben favorablemente, por lo menos, los Estados Financieros de la Compraventa, los estados financieros correspondientes al ejercicio social 2020 en su conjunto, la sustitución de los actuales miembros de la administración y órgano de vigilancia de la Sociedad y la revocación de los poderes de todos los miembros de la administración de la Sociedad, más no así aquellos poderes de aquellos profesionistas que estén representando a la Sociedad en procedimientos judiciales o administrativos;

3.8.2 Inscribir o notificar los actos resultantes y la modificación de la estructura accionaria de la Sociedad a las autoridades competentes;

3.8.3 Presentar aviso o avisos de cambio de domicilio social y fiscal;

3.8.4 Publicar, en por lo menos un diario de amplia circulación en el domicilio social de la Sociedad, un aviso notificando el cambio de su domicilio;

3.8.5 Substituir a la persona o personas autorizadas para operar las cuentas bancarias de la Sociedad y a quienes puedan girar en contra de las mismas;

3.8.6 Substituir a la persona o personas, direcciones de correo electrónico y otros datos de contacto, en los portales de las autoridades ante las que la Sociedad deba estar inscrita conforme a las disposiciones legales aplicables; y

3.8.7 Realizar cualquier otro acto requerido conforme a las disposiciones legales aplicables para documentar, formalizar y dar efectos a la transmisión de las Acciones a su favor.

CLÁUSULA 4. Precio y Pago de las Acciones materia de la Compraventa.

4.1 Establecimiento del Precio por las Acciones: El Precio por las Acciones de la Compraventa será el importe total que resulte de aplicar la Fórmula a las cifras que arrojen los Estados Financieros de la Compraventa de la Sociedad preparados por la Sociedad y las Vendedoras a la Fecha de Cierre.

La Sociedad y las Vendedoras quedan obligadas a entregar a los Compradores, para su revisión, los Estados Financieros de la Compraventa durante el mes de julio del año 2020. Una vez recibidos, los Compradores gozarán de un plazo de 30 (treinta) días naturales para su revisión, plazo durante el cual podrán requerir a la Sociedad y/o a las Vendedoras, según corresponda, toda la documentación e información que soporte dichos Estados Financieros de la Compraventa. En el evento de que los Compradores, no obstante, la solicitud y entrega de información o documentación complementaria o las aclaraciones pertinentes, no estén de acuerdo con dichos Estados Financieros de la Compraventa por no ser consistentes en su preparación con los Estados Financieros 2018 o por cualquier otra causa, podrán someter la revisión y ajuste de los mismos a los auditores de la Sociedad cuya resolución será inapelable.

Convalidados los Estados Financieros de la Compraventa, los Compradores notificarán a las Vendedoras dentro del plazo antes establecido, el resultado de la aplicación de la Fórmula sobre de los Estados Financieros de la Compraventa y, por ende, el Precio por las Acciones. Una vez recibida dicha notificación, las Vendedoras gozarán de un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión durante el cual podrán requerir a los Compradores de toda la información, documentación o cálculos que soporten el Precio por las Acciones debiendo notificar a los Compradores su aceptación o rechazo. En el evento de que las Vendedoras no estén de acuerdo con el resultado de la aplicación de la Fórmula y, consecuentemente el cálculo del Precio por las Acciones determinado por los Compradores, podrán someter a revisión dicho cálculo y precio a los auditores de la Sociedad, cuya resolución será inapelable.

La abstención injustificada de cualquiera de las partes en aceptar o rechazar ya sea los Estados Financieros de la Compraventa o el Precio por las Acciones, significará la aceptación tácita de los mismos. Cualquiera de los plazos establecidos en la presente Cláusula, podrán ser ampliados a petición de parte por una sola ocasión por un período adicional de 10 (diez) días naturales siempre y cuando la petición correspondiente esté razonablemente fundada. En caso de un requerimiento de información o documentación de soporte que no haya sido debidamente atendido por la parte a la que se le haya solicitado, suspenderá el cómputo del plazo correspondiente cuyo cómputo se reiniciará hasta su cumplimentación, con la salvedad prevista en la Cláusula 4.3 siguiente.

4.2 Pago del Precio por la Compraventa. Fijado el Precio por las Acciones se dividirá entre 6 (seis) y cada sexta parte será pagada por los Compradores, o por quien o quienes los Compradores designen y acepten expresamente por escrito pagar, a las Vendedoras, en 6 (seis) exhibiciones mensuales por igual cantidad, debiendo efectuar el pago de la primera de ellas el último día hábil del tercer mes inmediato siguiente al Cierre. Para efectos de claridad, si el Cierre se realiza en el mes de diciembre del año 2020, el pago de la primera exhibición del Precio por las Acciones deberán realizarlo los Compradores a las Vendedoras el último día hábil del mes de marzo de 2021. El pago de las 5 (cinco) exhibiciones restantes deberán hacerlo los Compradores a las Vendedoras el último día hábil de cada mes subsecuente al del primer pago.

Todos los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de fondos disponibles el mismo día a las cuentas bancarias que a continuación se indican o a aquellas que previamente hayan sido notificadas por las Vendedoras a los Compradores por escrito y en los porcentajes que se indican enseguida de las respectivas denominaciones sociales de las Vendedoras:

A Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., el 99,99 % del Precio por las Acciones:

Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
Cuenta No. 0218194200201
Clabe: 030730900014335884

A Opción Homex, el 0.01 % del Precio por las Acciones:



Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
Cuenta No. 0218213010201
Clabe: 030730900014337594

Sólo la acreditación de las transferencias en las cuentas bancarias designadas anteriormente o las que les substituyan por elección de las Vendedoras, se considerará como pago del Precio por las Acciones para todos los efectos procedentes.

4.3 Determinación del precio de las Acciones por tercero. La determinación del Precio por las Acciones deberá efectuarse dentro de los plazos que se indican en las Cláusulas precedentes. No obstante, si por cualquier motivo el Precio por las Acciones no ha sido determinado por las partes dentro de un plazo que no podrá exceder del 30 de septiembre de 2020; las partes están de acuerdo y convienen expresamente en que el Precio por las Acciones sea determinado, mediante la aplicación de la Fórmula con cifras contenidas en los Estados Financieros de la Compraventa, por parte de los auditores de la Sociedad, a petición de cualquiera de las partes, cuya decisión será inapelable.

Si por cualquier motivo y para cualquier supuesto previsto en el presente Contrato, los auditores de la Sociedad no pueden o desean realizar la función prevista para o en relación del presente Contrato, las partes convienen en que les substituirá en tales funciones cualquier despacho de auditoría de reconocido prestigio nacional.

4.3 Intereses moratorios por falta de pago del Precio por las Acciones. En caso de que los Compradores, una vez determinado conforme a las Cláusulas anteriores, no efectúen el pago del Precio por las Acciones en los términos y plazos antes convenidos, deberán pagar a las Vendedoras intereses moratorios a razón del 2 % (dos por ciento) mensual hasta el pago total del Precio por las Acciones.

4.5 En la Fecha de Cierre, las Vendedoras deberán emitir a favor de los Compradores el o los Certificados Fiscales Digitales por Internet correspondientes.

4.6 Las Vendedoras será responsables del pago del Impuesto Sobre la Renta que se genere por la venta de las Acciones, así como de cualquier gasto o coto resultante de la misma, incluyendo, sin limitar, honorarios de Abogados, Auditores, Asesores y cualesquiera otros profesionales involucrados en la misma.

CLAUSULA 5. Cierre. El Cierre de la presente Compraventa ocurrirá mediante la entrega por parte de las Vendedoras y/o la Sociedad, según sea el caso, a los Compradores o a quienes los Compradores designen por escrito, de:

5.1 un certificado expedido y firmado por las Vendedoras declarando el cumplimiento de las Condiciones y la vigencia de las declaraciones y garantías contenidas en el presente Contrato a su cargo;



5.2 los originales de los títulos definitivos que amparen la totalidad de las Acciones y que se identifican en la Declaración III – c) del presente Contrato, debidamente endosados a favor de los Compradores;

5.3 la siguiente documentación relacionada con la Sociedad:

5.3.1 Todas las escrituras públicas concernientes a la Sociedad, tales como, pero no limitadas a, las que contengan la constitución de la Sociedad, reformas a sus estatutos sociales, protocolizaciones de actas de Asambleas de Accionistas que no consten en el Libro de Actas de Asambleas de Accionistas, poderes, revocaciones de poderes, cualesquiera otras escrituras públicas que contengan actos relativos a la propiedad de los bienes de los que sea propietaria la Sociedad a la Fecha de Cierre y cualesquiera otras que sean necesarias o estén relacionados con los Activos de la Sociedad o sirvan para acreditar cualquier evento relevante relacionado con la Sociedad;

5.3.2 Los siguientes libros corporativos actualizados y expedientes:

- a. Libro(s) de Actas de Asambleas de Accionistas con los expedientes de las actas de las Asambleas de Accionistas celebradas que deberán contener, por lo menos listas de asistencia, poderes de representación de los accionistas o cartas poder y aquella documentación referida en las propias Asambleas de Accionistas;
- b. Libro de Actas de Sesiones del Consejo de Administración con los expedientes de las Sesiones celebradas y que deberán contener, por lo menos, las listas de asistencia correspondientes y aquella documentación referida en las Sesiones del Consejo de Administración;
- c. Libro de Registro de Acciones Nominativas; y
- d. Libro de Registro de Variaciones de Capital.

5.3.3 Contabilidad de la Sociedad a nivel de auxiliares actualizada a la Fecha de Cierre con todos sus soportes documentales correspondientes;

5.3.4 Declaraciones fiscales presentadas por la Sociedad por los últimos 10 (diez) años, tanto físicas como por medios electrónicos o magnéticos;

5.3.5 Información relativa a las cuentas bancarias de la Sociedad con sus correspondientes códigos o claves de acceso a las mismas;

5.3.6 Datos de la Firma Electrónica Avanzada de la Sociedad o su equivalente e información y claves para el acceso al portal del Servicio de Administración Tributaria;

- 5.3.7 Un reporte actualizado de todos los litigios de cualquier índole de los que la Sociedad sea parte, incluyendo, sin limitación, administrativos, penales, civiles, mercantiles y laborales; y
- 5.3.8 Los Anexos del presente Contrato, actualizados a la Fecha de Cierre;
- 5.3.9 Toda aquella documentación de la Sociedad, física o digital, relacionada con los activos y pasivos de la Sociedad a la Fecha de Cierre.
- 5.3.10 Relación de todos los seguros y fianzas que tenga la Sociedad por los Activos y por las operaciones de la misma.

5.4 Un acuerdo por escrito entre ambas partes estableciendo el Precio por las Acciones y confirmando las fechas de pago del Precio por las Acciones.

CLAUSULA 6. Actividades Conjuntas durante el Plazo. Durante el Plazo, las partes convienen y están de acuerdo en que todos los litigios en que, sin excepción, la Sociedad y/o las Vendedoras, según sea el caso, sean parte en adición a los identificados en el Anexo 8.3, serán notificados oportunamente a los Compradores, incluyendo, sin limitar, (i) cualquier litigio, reclamación, procedimiento o investigación que se pueda iniciar, se inicie, se determine o comience en contra de la Sociedad durante el Plazo; (ii) cualquier acción, demanda o procedimiento que se instaure o que, conforme a su conocimiento, amenace con instaurarse para restringir, prohibir o de otra forma objetar la legalidad y cumplimiento de alguna operación u obligación contemplada en este Contrato en particular el cumplimiento de las Condiciones; (iii) cualquier aviso u otra comunicación de cualquier persona que alegue que el consentimiento de dicha persona se requiere o puede llegar a ser requerido en relación con las operaciones contempladas en este Contrato; (iv) cualquier aviso u otra comunicación de cualquier autoridad gubernamental en relación con las operaciones contempladas en este Contrato; y (v) cualquier acción u omisión de cualquier evento o hecho, cuya realización o falta de realización pudiera causar que la declaración o garantía realizada por cualquiera de las Vendedoras o la Sociedad previstas en este Contrato resulte falsa, incorrecta o se modifique por su efecto en forma materialmente adversa.

Las partes convienen en que si bien la Sociedad será la responsable de llevar a cabo todos los actos requeridos para atender y de ser posible solventar dichas acciones, demandas, reclamaciones, procedimientos o investigaciones, los Compradores tendrán derecho a participar en las decisiones relativas a la atención de dichos asuntos y, de ser el caso, designar a asesores de su confianza para la atención de los mismos, en coordinación con la Sociedad o de los asesores designados por la Sociedad (y/o las Vendedoras, si fuere el caso).

Lo anterior será igualmente aplicable a la revisión de los Estados Financieros en conjunto con la Sociedad o los asesores fiscales de la Sociedad.

Las Vendedoras cooperarán de buena fe y realizarán los actos jurídicos que sean necesarios para que sus funcionarios, empleados, agentes, auditores y representantes cooperen de

buena fe con los Compradores y/o con el o los terceros que éste designe, para asegurar la transición ordenada de los asuntos de la Sociedad, evitar interrupciones en su representación o una inadecuada atención de los asuntos que a cada una de ellas les compete, sin que ello implique el pago de contraprestación o cantidad adicional a favor de las Vendedoras.

Los Compradores, ya en control de la Sociedad, presentarán todos los avisos o darán todas las notificaciones que correspondan con motivo de la celebración del presente Contrato.

Cada una de las partes notificará oportunamente a la otra parte de, y proporcionará a dicha parte, cualquier información y documentación que solicite razonablemente con respecto al conocimiento por parte de dicha parte de algún evento o condición o de la existencia según el conocimiento de dicha parte, de algún hecho u omisión que pudiera ocasionar que cualquiera de las declaraciones de las partes para cumplir con las Condiciones o consumir las operaciones previstas en el presente Contrato, no puedan ser cumplidas, exigidas o modifique la información contenida en cualquiera de los Anexos del presente Contrato.

Ninguna publicación o anuncio público relacionado con las operaciones contempladas en este Contrato será emitido por las partes sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte (cuyo consentimiento no podrá retenerse injustificadamente), salvo que dicha publicación o anuncio sea requerido por ley o por las reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, en cuyo caso la parte que requiera realizar dicha publicación deberá previamente consultar la forma y términos conforme a las cuales se realizará la divulgación de dicha información con la otra parte; en el entendido, sin embargo, de que las Vendedoras, la Sociedad y los Compradores podrán realizar anuncios internos a sus respectivos empleados y funcionarios que sean consistentes con la divulgación pública previamente realizada por las partes en relación a las operaciones contempladas en el presente Contrato y después de haber comunicado y consultado dicha divulgación previamente con la otra parte.

Todos los costos derivados de las actividades previstas en la presente Cláusula correrán a cargo de las Vendedoras, salvo anuncios públicos que deban realizar los Compradores, en su caso.

CLÁUSULA 7. Declaraciones y Garantías de las Vendedoras. En adición a cualquier otra declaración o garantía contenida en el presente Contrato, las Vendedoras expresamente declaran y garantizan a los Compradores, lo siguiente:

7.1 Que no requieren cumplir con ningún requisito o procedimiento adicional previo para la venta de Acciones y la asunción de todas las obligaciones que se establecen a su cargo conforme al presente Contrato, independientemente del o los avisos que conforme a las disposiciones legales que les sean aplicables deban efectuar antes de o con posterioridad a la consumación de los actos previstos en el presente Contrato

7.2 A la fecha del presente Contrato no existen demandas, procedimientos, reclamaciones, juicios, emplazamientos, litigios o arbitrajes iniciados en contra de

ninguna de las Vendedoras que afecten o puedan afectar la validez, efectos y consecuencias del presente Contrato, en particular, el cumplimiento de las Condiciones establecidas; y

7.3 No se encuentran en proceso, están por iniciar ni en supuesto alguno de disolución, liquidación, quiebra o concurso mercantil a la celebración del presente Contrato y, ni a la consumación de las operaciones previstas en el mismo, la presente Compraventa resultará en el concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, u otro procedimiento similar de las Vendedoras.

CLÁUSULA 8. Declaraciones y Garantías de la Sociedad. En adición a cualquier otra declaración o garantía contenida en el presente Contrato, la Sociedad declara y garantiza a los Compradores, lo siguiente:

- 8.1. La Sociedad no es a la fecha propietaria de manera directa y/o indirecta, ni a través de cualesquiera vehículos jurídicos, de acciones, partes sociales representativas de o cualquier otro tipo de interés en entidad y/o sociedad y/o vehículo jurídico alguno, ni es parte ya sea en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisario ni de cualquier otro carácter de fideicomiso, mandato o comisión alguna que afecte la consumación de las operaciones previstas en el presente Contrato y sin que la generalidad de la presente declaración implique que no tiene o tendrá derechos o participación en otras entidades y / o sociedades dentro del Plazo;
- 8.2. La Sociedad no se encuentran en proceso ni está por iniciar proceso alguno de disolución, liquidación, quiebra o concurso mercantil ni la celebración del presente Contrato ni la consumación de las operaciones previstas en el mismo, resultarán en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, u otro procedimiento similar, de la Sociedad;
- 8.3. (i) A la fecha del presente Contrato y salvo por lo que se indica en forma actual, clara, precisa en el Anexo 8.3 del mismo, no le han sido notificadas a la Sociedad, ni a las Vendedoras como accionistas de la Sociedad, demandas, quejas, procedimientos, reclamaciones, juicios, emplazamientos, litigios o arbitrajes iniciados en su contra, o por ésta en contra de terceros, en relación con cualesquiera bienes, derechos, intereses o responsabilidades de la Sociedad y (ii) no existen embargos trabados sobre los bienes o derechos propiedad de la Sociedad que sean materia de lo previsto en el presente Contrato, ni han sido designados depositarios judiciales de los mismos, salvo como se indica en el Anexo aquí mencionado;
- 8.4. La Sociedad no tiene empleados, trabajadores, y/o personal de confianza y/o personal tercerizado, ni tiene celebrado Contrato Colectivo de Trabajo que esté vigente a la fecha del presente Contrato o estará a la Fecha de Cierre;
- 8.5. La Sociedad es legítima propietaria de los bienes muebles, activos fijos, inventarios y derechos que se relacionan en el Anexo 8.5 del presente Contrato, mismos que fueron legalmente adquiridos y no existía al momento de su adquisición, limitación legal o contractual alguna que limitara o que impidiera su adquisición;

- 8.6 La Sociedad tiene celebrados y/o es parte como co – acreditada, fiadora, aval, obligada solidaria o con cualquier otro carácter en los contratos de crédito con instituciones de financiamiento o crédito que se indican en el Anexo 8.6 y salvo los ahí contenidos no existe crédito alguno que a esta fecha esté vigente, del cual sea acreditada, causahabiente, deudora, fiador, aval u obligada solidaria, distinto de créditos con proveedores;
- 8.7 La Sociedad ha sido administrada conforme prácticas de administración utilizadas en mercados semejantes, así como de conformidad con las leyes que le son aplicables. Los Estados Financieros Base y los Estados Financieros 2018, que se adjuntan y adjuntarán al presente Contrato, respectivamente: (i) reflejan y razonablemente la situación financiera y contable real y actual de la Sociedad a la fecha de su emisión, (ii) fueron y serán preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, aplicadas sobre bases consistentes; (iii) desde el 1 de octubre de 2018 a la fecha de firma del presente Contrato, ni la Sociedad ni las Vendedoras tienen conocimiento que haya ocurrido hecho alguno que haya modificado en forma substancialmente adversa o negativa cualquiera los Estados Financieros de la Sociedad; (iv) están y estarán formulados sobre sus libros contables actualizados a la fecha y al corriente por lo que todas sus operaciones están reflejadas, en su contabilidad y en los libros contables, aplicadas sobre bases consistentes; (v) la Sociedad no ha registrado en sus Estados Financieros, en sus libros o en cualquier registro contable en forma materialmente incorrecta o falsa, cualquier entrada o cualquier activo de la Sociedad; (vi) no existe ni existirá información alguna o hecho materialmente relevante no reflejado en los Estados Financieros de la Sociedad que no hayan sido informados o sean informados a los Compradores por escrito; y (vii) la Sociedad no tiene ni tendrá celebrada operación alguna por virtud de la cual hubiere asumido o asuma obligaciones sustanciales sin límite de responsabilidad a su cargo. La declaración contenida en la presente Cláusula será igualmente aplicable a los Estados Financieros Trimestrales y a los Estados Financieros de la Compraventa;
- 8.8 A la fecha de firma del presente Contrato, las cuentas por pagar y/o por cobrar derivadas de sus operaciones se encuentran debidamente registradas en los montos correspondientes, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, se han originado en transacciones de buena fe y en el curso ordinario de sus negocios y operaciones y corresponden a obligaciones válidas, vinculantes y exigibles;
- 8.9 (i) La Sociedad para realizar sus actividades, utiliza o ha utilizado los programas, sistemas y demás aplicaciones tecnológicas que se encuentran debidamente registrados y / o licenciados y la Sociedad se encuentra al corriente en el pago de toda contraprestación debida al amparo de los contratos de licencia respectivos; (ii) el uso, cesión o transmisión de la marca “Homex” y/o cualquier otra marca utilizada por la Sociedad en cualquier momento, queda expresamente excluido del presente Contrato no obstante la Sociedad pudiera tener derechos de uso que hacer valer

conforme a las disposiciones legales aplicables en materia de propiedad industrial y/o intelectual;

- 8.10 La celebración de este Contrato, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y la realización de los actos previstos en éste, incluyendo, sin limitar, la realización o cumplimiento de las Condiciones y celebración de contratos, convenios u actos jurídicos de cualquier naturaleza que del mismo se deriven: (i) no constituyen ni constituirán un incumplimiento por parte de la Sociedad de obligaciones previstas en convenios y/o contratos de los que sean parte o contempladas en cualquier otro instrumento; (ii) no dará derecho a tercero alguno a declarar el vencimiento anticipado de cualesquiera obligaciones de la Sociedad (que afecten el cumplimiento de las Condiciones o de la Compraventa); (iii) no constituyen ni constituirán una violación por parte de la Sociedad a ninguna disposición legal aplicable, que pudiera dar lugar a demandas o reclamaciones de autoridades o terceros, incluyendo responsabilidades; (iv) no constituyen ni constituirán una violación a los estatutos sociales de la Sociedad; (v) no implicará la creación de gravamen alguno a cargo de la Sociedad o de sus Activos; y (vi) no dará derecho a tercero alguno a ejercer alguna opción de compra sobre Acciones de la Sociedad;
- 8.11 A la fecha de firma del presente contrato: (i) la Sociedad tiene celebrados contratos de arrendamiento, contratos con proveedores, prestadores de servicios, acreedores y de otra índole que deberán ser terminados, cancelados o rescindidos, según proceda en consistencia con el cumplimiento de las Condiciones; aquellos que por su naturaleza deban permanecer vigentes o que no puedan ser terminados, cancelados o rescindidos, deberán ser expresamente divulgados contemplando sus efectos financieros en los Estados Financieros de la Compraventa para su integración en el cálculo del Precio por las Acciones mediante la aplicación de la Fórmula; la Sociedad no será parte de ningún contrato, convenio, acuerdo, asociación, hoja de términos, memoranda de entendimiento o de cualquier otro acto que no haya sido previamente divulgado por la Sociedad a los Compradores;
- 8.12 A la fecha de firma del presente Contrato, la Sociedad tiene las cuentas por cobrar que se listan en el Anexo 8.13, mismas que: (i) se encuentran reflejadas en los Estados Financieros Base y se reflejarán en los Estados Financieros 2018; (ii) se han originado en transacciones de buena fe y en el curso ordinario de sus negocios, corresponden a obligaciones válidas, vinculantes de y exigibles a los respectivos deudores, son consistentes con las prácticas comerciales que han tenido la Sociedad durante los 5 (cinco) últimos ejercicios sociales; (iii) no están sujetas a compensación, y (iv) cuentan con los soportes documentales necesarios para evidenciar su origen y, en su caso, fundamentar el ejercicio de la o las acciones legales necesarias para su cobro por la vía extrajudicial o judicial. La Sociedad, al Cierre, deberá contar con todos los documentos necesarios para soportar la exigibilidad de dichas cuentas por cobrar, excluyendo cuentas intercompañías cuyo tratamiento es parte de las Condiciones aquí establecidas;

- 8.13 Cada una de las declaraciones que se hacen en este Contrato sobre cualquier materia de la Sociedad, es veraz y completa, y a su leal saber y entender no contiene datos falsos o incorrectos, ni omite mencionar cualquier situación, circunstancia, dato, información, hecho o aspecto relevante que, considerando las circunstancias en que esas declaraciones se otorgaron, causen que esas declaraciones y la información materia de las mismas sea errónea.
- 8.14 La Sociedad no está sujeta o reporta deuda, pasivo adicional alguno, reclamación, pérdida, carga, daño, deficiencia, obligación o responsabilidad, fijo o no fijo, liquidado o no liquidado, garantizado o no garantizado, devengado, absoluto, contingente u otro, que no se reflejen o se reflejarán y que excedan las cantidades reflejadas o reservadas en los Estados Financieros Base.

CLAUSULA 9. Acceso a Información / Entrega de Documentación y Temas Afines. La Sociedad deberá proporcionar, y deberá de realizar las actividades y los actos jurídicos necesarios, según corresponda, para entregar a los Compradores y a sus auditores, contadores, asesores, consejeros y otros representantes acceso durante horas hábiles a toda la documentación e información de la Sociedad relacionada con los temas contenidos en el presente Contrato, ya sea física o electrónicamente, tales como, pero no limitado a, todos los libros, registros, catálogos de cuenta, sistemas, programas, convenios, contratos, acuerdos, registros, reportes, correspondencia con dependencias oficiales, expedientes judiciales (copias de los mismos), declaraciones de impuestos, hojas de trabajo y análisis, claves de acceso a portales gubernamentales para la presentación de declaraciones y pago de impuestos, firmas electrónicas, tokens y claves para el acceso a y operación de cuentas bancarias, conforme se establece en el presente Contrato.

De dicha entrega y la prevista al Cierre, las Vendedoras deberán preparar un acta de entrega en la que especifiquen (i) el estado en que se encuentra la totalidad de los procedimientos y asuntos en los que la Sociedad esté participando con cualquier carácter (en forma consistente con el contenido actual de los Anexos correspondientes del presente Contrato; y ii) una identificación puntual de toda la documentación que entreguen a los representantes de los Compradores.

CLAUSULA 10. Confidencialidad.

(a) Las partes reconocen que todo lo contenido en el presente Contrato así como las operaciones derivadas del mismo estará sujeta a confidencialidad y no divulgación a terceros hasta que se haya dado el Cierre y que se haya efectuado el primero de los pagos del Precio por las Acciones en términos de lo establecido en la Cláusula 4.2 del presente. No obstante lo anterior, los Compradores estarán facultados para divulgar la información proporcionada por las Vendedoras en relación con las operaciones previstas en el presente Contrato a cualesquiera de sus afiliadas, y a sus respectivos consejeros, funcionarios, asesores, auditores, consultores, inversionistas e inversionistas potenciales para los efectos de la asesoría, autorizaciones y acciones que se requieran en relación con las operaciones previstas en el presente Contrato.

(b) Las partes mantendrán como confidencial, y realizarán los actos jurídicos que sean necesarios para que sus respectivas afiliadas, funcionarios, consejeros, empleados y asesores y aquéllos de sus afiliadas, mantengan bajo confidencialidad, toda la información relacionada con las Vendedoras, los Compradores, la Sociedad y el presente Contrato, salvo por requerimientos legales, o según sea requerida por autoridades administrativas o judiciales, y excepto por información que esté disponible al público en general a la fecha de celebración del presente Contrato.

CLAUSULA 11. Gastos; Impuestos.

(a) Con excepción a lo expresamente establecido en el presente Contrato en contrario, todos los costos y gastos incurridos en relación con este Contrato y el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el mismo serán pagados por la parte que incurra en dichos gastos, excepto en el caso de que las Condiciones no puedan ser resueltas en el Plazo (y sus prórrogas) y el presente Contrato no surta efectos, en cuyo caso, los gastos, costos, honorarios y cualquier otra cantidad erogada por los Compradores en relación con el presente Contrato le serán reembolsados por la Sociedad y/o las Vendedoras;

(b) Todos los impuestos que directa o indirectamente se generen o causen con motivo de la transmisión de las Acciones a favor de los Compradores, serán pagados por cada una de las partes, según sea aplicable de acuerdo con las leyes aplicables en materia fiscal;

CLAUSULA 12. Actividades / Actos Adicionales. En cualquier momento, y según sea solicitado por alguna de las partes, cada una de las partes deberá celebrar y entregar, o instruir que se firme y entreguen, todos los documentos e instrumentos y deberán llevar a cabo, o hacer que se lleve a cabo, todas las otras actividades adicionales que sean necesarias, convenientes y/o que deriven de la celebración del presente Contrato, según dicha parte considere razonablemente necesario o sea justificable para convalidar o documentar la celebración de las operaciones contempladas por este Contrato, incluyendo, en el caso de las Vendedoras, el celebrar y entregar a los Compradores las cesiones, instrumentos, certificados de venta, consentimientos y otros instrumentos que los Compradores o sus asesores legales puedan solicitar razonablemente según sea necesario o sea justificable para dicho propósito.

CLAUSULA 13. Modificaciones y Renuncias. Este Contrato no podrá ser modificado salvo por instrumento por escrito firmado por las Vendedoras y los Compradores. Mediante una notificación por escrito firmada por los Compradores o un representante de ellos debidamente facultado, los Compradores podrán renunciar al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a cargo de las Vendedoras o de la Sociedad, según sea el caso y conforme al presente Contrato indicando en la misma su expresa voluntad de renunciar a dicho derecho, incluyendo la posibilidad de renunciar al cumplimiento de las Condiciones, ya sea una o más, total o parcialmente y, en su caso, establecer las condiciones que consideren necesarias para su renuncia a dicho cumplimiento, en cuyo caso, tales nuevas o adicionales condiciones deberán ser aceptadas expresamente por las Vendedoras o la Sociedad (bajo el control de las Vendedoras) por escrito.

Cualquier documento que contenga una renuncia por parte de los Compradores al cumplimiento de cualquiera de las Condiciones o bien sea relativo a la extensión del Plazo deberá hacer referencia expresa a la Condición cuyo cumplimiento se está renunciando o al plazo que expresamente se está extendiendo.

CLAUSULA 14. Indemnización por parte de las Vendedoras.

(a) Las Vendedoras se obligan conjunta y solidariamente a sacar en paz y a salvo e indemnizar a los Compradores, y sus respectivas afiliadas y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, accionistas, agentes, administradores y representantes, designados o cesionarios (las "Partes Indemnizadas de los Compradores"), así como a mantenerlos en paz y a salvo de cualquier daño, perjuicio, pérdida, responsabilidad, menoscabo, reclamación, erogación, contingencia en general o gasto, incluyendo gastos y honorarios legales razonables (conjuntamente las "Pérdidas"), que dichas Partes Indemnizadas de los Compradores y/o la Sociedad, sufran o incurran derivado de:

(i) Cualquier falsedad de cualesquiera de las declaraciones de las Vendedoras o la Sociedad contenidas en el presente Contrato y sus Anexos;

(ii) Cualquier litigio, procedimiento administrativo, judicial o arbitral que se haya resuelto, iniciado o notificado a la Sociedad o a las Vendedoras con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato, no divulgada o declarada en el mismo o en sus Anexos, y

(iii) Cualesquiera gastos, honorarios, u otros pagos incurridos o adeudados por las Vendedoras o la Sociedad a intermediarios, asesores financieros u otros asesores contratados o empleados por dichas partes con motivo de la celebración del presente Contrato y la consumación de las operaciones previstas en el presente Contrato.

(b) Los recursos legales estipulados en esta Cláusula no serán exclusivos y no limitarán de forma alguna, cualesquiera otro recurso, derecho o acción disponible para los Compradores conforme al presente Contrato y las leyes aplicables.

El importe de las Pérdidas que se deberán indemnizar en términos de esta Cláusula, serán netas de cualesquiera cantidades recuperadas por seguros, y serán (i) incrementadas para tomar en cuenta cualquier costo neto por impuestos incurrido por la parte indemnizada que se genere por la recepción de los pagos por indemnización correspondientes conforme al presente Contrato, y (ii) reducidas para tomar en cuenta cualquier beneficio neto por impuestos aplicado por la parte indemnizada que se genere derivado del pago de dicha Pérdida.

CLAUSULA 15. Terminación de la Obligación de Indemnización. Las obligaciones de indemnización y de mantener en paz y salvo a cualquier parte conforme al presente

Contrato terminarán y, consecuentemente, la parte que deba de indemnizar quedará liberada de su obligación de indemnizar de acuerdo con las reglas de prescripción aplicables.

CLÁUSULA 16. Procedimientos para reclamar Indemnización.

(a) Reclamaciones de Terceros. A efecto de que los Compradores tengan derecho a una indemnización en términos del presente Contrato relacionada o derivada de una reclamación realizada por cualquier persona o grupo de personas en contra de los Compradores (una "Reclamación de Terceros"), los Compradores deberán notificar por escrito a las Vendedoras (y en detalle razonable) de la Reclamación de Terceros dentro de lo que ocurra primero entre los dos (dos) días hábiles siguientes a la fecha en que los Compradores hayan recibido el aviso de la Reclamación de Terceros o 3 (tres) días hábiles con anterioridad a que venza el plazo para dar contestación a la Reclamación de Terceros en términos de las disposiciones legales aplicables. Dicho aviso deberá ir acompañado de copias de todos los avisos y documentos (incluyendo documentos de tribunales) recibidos por los Compradores con relación a la Reclamación de Terceros;

(b) Asunción. Si una Reclamación de Terceros se realiza en contra de los Compradores, la defensa de la misma la llevarán las Vendedoras con los asesores seleccionados por ellas, siempre que la designación de dichos asesores no sea objetada de forma razonable por los Compradores y siempre que las Vendedoras reconozcan a los Compradores la existencia de dicha Reclamación de Terceros y se obliguen expresa e irrevocablemente a indemnizar a los Compradores de todas las Pérdidas que sufran como resultado o derivado de la asunción de la defensa y serán responsables frente a los Compradores de cualquier gasto legal en que se incurra posteriormente por los Compradores en relación con dicha defensa. Los Compradores tendrán derecho de participar en la defensa y de utilizar asesores (que no se objeten razonablemente por las Vendedoras), por cuenta de las Vendedoras, de forma separada de los asesores empleados por las Vendedoras, en el entendido de que las Vendedoras controlarán dicha defensa, en todo momento.

CLÁUSULA 17. Conocimiento de los Compradores. Las declaraciones y garantías de las Vendedoras no se verán afectadas, modificadas o se considerarán como renunciadas por los Compradores ni al derecho que éstos tienen a ser indemnizados conforme al presente Contrato; derivado de cualquier investigación, revisión o auditoría realizada (o no realizada) por parte de los Compradores incluyendo, sin limitación, cualesquier investigación, revisión o examinación realizada (o no realizada) por los asesores, representantes, consultores o agentes de los Compradores, o por virtud del hecho de que los Compradores o cualquiera de dichos asesores, agentes, consultores o representantes tuvo conocimiento o debió haber tenido conocimiento de que dicha declaración o garantía fue realizada de forma incorrecta o de forma falsa, o mediante un aviso proporcionado a los Compradores en términos del presente Contrato. Las Vendedoras por este medio reconocen que, independientemente de cualquier investigación, revisión o auditoría realizada (o no realizada) por parte de los Compradores, e independientemente de los resultados de dichas revisiones, los Compradores han celebrado el presente Contrato en consideración de las

declaraciones realizadas y garantías otorgadas por la Sociedad y las Vendedoras contenidas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 18. Cesión. Este Contrato y los derechos y obligaciones derivados del mismo no podrán cederse ni transferirse por alguna de las partes sin el consentimiento previo y por escrito de la otra parte, en el entendido de que los Compradores podrán ceder, delegar o de otra manera transmitir sus derechos u obligaciones bajo este Contrato a cualquier tercero incluyendo una o más sociedades mercantiles formadas por los Compradores o terceros designados por ellos, en el entendido de que dicha cesión no liberará a los Compradores de cualquiera de sus obligaciones bajo el presente Contrato, en su caso.

En caso de una cesión de derechos por parte de los Compradores a uno o más terceros o la designación de uno o más terceros para la recepción de la titularidad o propiedad de las Acciones, implicará la aceptación por parte del cesionario o designado correspondiente de todo lo contenido en el presente Contrato y la asunción de las obligaciones que conforme al mismo le correspondan a los Compradores. Un tercero cesionario o designado conforme a la presente Cláusula no podrá argumentar en su beneficio el desconocimiento de cualquier información, documentación, hecho, acto o circunstancia de la Sociedad o el estado o situación que guarda la misma que no le haya sido transmitida por parte de los Compradores.

CLÁUSULA 19. Inexistencia de Terceros Beneficiarios. Este Contrato es para el único y exclusivo beneficio de las partes y sus cesionarios permitidos y nada de lo expresa o implícitamente establecido en el presente Contrato se considerará que otorga a persona alguna, salvo por las partes del presente y dichos cesionarios, derecho y/o acción legal alguno bajo el presente Contrato.

CLÁUSULA 20. Notificaciones. Cualesquiera notificaciones y comunicaciones que deban entregarse las partes o sean requeridas conforme al presente Contrato deberán ser por escrito y entregadas personalmente con acuse de recibo o enviadas a través de una empresa de mensajería reconocida con entrega al día siguiente (gastos de envío prepagados) y se considerarán entregadas en el momento de su entrega personal o en caso de ser enviadas por mensajería, dentro de los tres (3) días de calendario siguientes a su envío (o un día, cuando se trate de mensajería inmediata o mensajería de entrega al día siguiente), a los domicilios siguientes:

(i) Si es a los Compradores,

Puerto Papantla No. 7
Col. Casas Alemán
Ciudad de México, 07580, México
Atención: Rubén Omar Pérez

(ii) Si es a las Vendedoras,

Blvd. Rotarismo No. 1140, Piso 1

Desarrollo Urbano Tres Ríos
Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa
80020, México
Atención: José Alberto Baños López

CLÁUSULA 21. Interpretación, Anexos y Apéndices. Los encabezados contenidos en el presente Contrato, en cualquiera de sus Anexos se han incluido únicamente para fines de referencia y no afectarán de forma alguna el significado o interpretación del presente Contrato. Cualquier estipulación contenida en cualquier cláusula, inciso, párrafo o subpárrafo de cualquier Anexo deberá, salvo que el contexto requiera notoriamente lo contrario, ser considerado previsto para los propósitos de los Anexos. Todos los Anexos adjuntos al presente o referidos en el presente son en este acto incorporados y considerados como parte integrante del presente Contrato, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen. Para los efectos de la incorporación de los Estados Financieros 2018 al presente Contrato para los fines previstos en el mismo, la misma requerirá de la aceptación expresa y por escrito de ambas partes.

CLÁUSULA 22. Totalidad de Acuerdos. El presente Contrato junto con sus Anexos, contienen el acuerdo único y total entre las partes respecto de los asuntos contenidos en los mismos; sustituyen y dejan sin efectos cualesquier acuerdos anteriores respecto de los asuntos contenidos, de la índole que fueren y/o en la forma en que hubieren sido convenidos.

CLÁUSULA 23. Divisibilidad. En caso de que cualquier estipulación del presente Contrato (o una parte de la misma) o la aplicación de dichas estipulaciones (o de una parte de la misma) a una persona o circunstancia, se considere inválida, ilegal o inaplicable, en cualquier aspecto por tribunal competente, dicha invalidez, ilegalidad o inaplicabilidad, no afectará cualquier otra estipulación del presente Contrato (o de la parte restante del mismo) o la aplicación de dichas estipulaciones a cualquier otra persona o circunstancia.

CLAUSULA 24. Procedencia de Recursos para el pago del Precio por las Acciones. Los Compradores declaran expresamente que los recursos con los cuales paguen el Precio por las Acciones provendrá y será producto de actos lícitos y que estarán en cumplimiento con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Lícita.

CLÁUSULA 25. Ratificación de firmas. Las firmas de las partes en el presente Contrato y sus Anexos deberán ser ratificadas ante fedatario público a más tardar en la fecha en que se entreguen a los Compradores los Estados Financieros 2018.

CLÁUSULA 26. Ley Aplicable y Jurisdicción.

(a) Ley Aplicable. El presente contrato se regirá y se interpretará conforme a las leyes aplicables de la República Mexicana.

(b) Jurisdicción. En caso de cualquier disputa o controversia derivada del cumplimiento o interpretación del presente Contrato y sus anexos, con la firma del presente Contrato, las Partes acuerdan expresa e irrevocablemente en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, Estados Unidos Mexicanos, renunciando expresa e irrevocablemente a cualesquiera otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

[ESPACIO INTENCIONALMENTE EN BLANCO]



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Partes suscriben este Contrato el 27 de diciembre de 2018.

Las Vendedoras



Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General



Opción Homex, S.A. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General

La Sociedad



Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General

Los Compradores



Rubén Omar Pérez Pérez



Marisol Barrera Pérez

(Esta hoja de firmas corresponde al Contrato de Compraventa de Acciones sujeto a término y condición de fecha 27 de diciembre de 2018, celebrado entre Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., y Opción Homex, S.A. de C.V., como vendedoras; y la señora Marisol Barrera Pérez y el Señor Rubén Omar Pérez Pérez, como compradores, con la comparecencia de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.

ANEXOS

Anexo "A":	Estados Financieros Base (al 30 de septiembre de 2018)
Anexo "B":	Fórmula para la Fijación del Precio por las Acciones.
Anexo "C":	Estados Financieros de la Compraventa: 31 de diciembre de 2018.
Anexo "D"	Relación de poderes otorgados por la Sociedad.
Anexo 2.1	Identificación de empresas con las que la Sociedad tiene cuentas intercompañías.
Anexo 8.3	Listado de toda clase de litigios en los que la Sociedad son parte.
Anexo 8.5	Listado de Activos
Anexo 8.6	Contratos financieros
Anexo 8.13	Cuentas por Cobrar



Anexo B

CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES SUJETO A TÉRMINO Y CONDICIÓN CELEBRADO EL 27 DE DICIEMBRE DE 2018 (EL “CONTRATO”) CELEBRADO Y QUE SUSCRIBEN, POR UNA PARTE, LA SEÑORA MARISOL BARRERA PÉREZ Y EL SEÑOR RUBÉN OMAR PÉREZ PÉREZ, POR DERECHO PROPIO, EN ADELANTE REFERIDOS CONJUNTAMENTE COMO LOS “COMPRADORES”, Y, POR LA OTRA PARTE DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. (“DESARROLLADORA HOMEX”) Y OPCIÓN HOMEX, S.A. DE C.V. (“OPCIÓN HOMEX”), AMBAS REPRESENTADAS POR EL SEÑOR JOSÉ ALBERTO BAÑOS LÓPEZ, EN ADELANTE REFERIDAS CONJUNTAMENTE COMO LAS “VENDEDORAS”, CON LA COMPARECENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V., (EN ADELANTE, LA “SOCIEDAD”), IGUALMENTE REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ ALBERTO BAÑOS LÓPEZ, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 27 de diciembre de 2018 las partes contratantes suscribieron un Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Término y Condición mediante el cual, sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, las Vendedoras transmitieron la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad a los Compradores (en adelante, el “Contrato”).

SEGUNDO. Como parte de las acciones adoptadas por el Gobierno Federal en respuesta al brote del virus COVID-19, el 27 de marzo de 2020 fue emitido el Decreto por el que se declaran acciones extraordinarias en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19). De igual manera, el Consejo de Salubridad General emitió el Acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación del 30 de marzo de 2020, en base a los artículos 140 y 141 de la Ley General de Salud, entre otras normas. Por su parte, la Secretaria de Salud emitió el Acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación del 31 de marzo de 2020 y, por último, mediante Acuerdo por el que se modifica el similar por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS – CoV2, publicada el 31 de marzo de 2020, se extendió la fecha de dicha emergencia sanitaria, prórrogas que se han venido emitiendo derivado de la incertidumbre causada por dicha pandemia.

TERCERO. Derivado de dichos acuerdos y consecuente declaración de estado de emergencia por causa de fuerza mayor, las actividades en el Territorio Nacional en general han tenido que ser suspendidas, disminuidas o limitadas substancialmente, situación que ha afectado en forma considerable la capacidad de la parte Vendedora para dar cumplimiento puntual a las obligaciones que le derivan del Contrato y particularmente a la resolución de las Condiciones establecidas en el plazo establecido al efecto.

CUARTO. En consecuencia, y atendiendo a una causa mayor imprevisible y no solucionable por acción de cualquiera de las partes, las partes han negociado una prórroga a todos los plazos establecidos en el Contrato con el objeto de permitir la resolución de las condiciones establecidas en el mismo.

DECLARACIONES

- I. Declaran las partes que todas las declaraciones contenidas en el Contrato siguen siendo válidas y vigentes a la fecha de celebración del presente Convenio; y
- II. Todos los términos utilizados en el presente Convenio en mayúsculas, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato.

De conformidad con los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las partes están de acuerdo en otorgar las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. Por medio del presente Convenio, las partes están de acuerdo en modificar la definición del término Plazo establecido en el Contrato para que, a partir de la fecha de celebración del presente Convenio, la misma quede redactada de la siguiente manera:

“Plazo”, significa el plazo que transcurra de la fecha de firma del presente Contrato al 31 de diciembre de 2020.

SEGUNDA. Derivado de lo anterior, todos los plazos y términos previstos en el Contrato, y en particular, los relativos al cumplimiento o satisfacción de las Condiciones, quedan prorrogados hasta el día 31 de diciembre de 2020.

TERCERA. Las partes acuerdan que, durante la prórroga del Plazo convenida anteriormente, la Sociedad y las Vendedoras deberán continuar dando cumplimiento a todas las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en el Contrato.

CUARTA. Las partes reconocen expresamente que los efectos causados por la pandemia Covid 19 pueden resultar una inhabilidad práctica en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellas en el Contrato, por lo que acuerdan negociar de buena fe soluciones prácticas y acordes al entorno que se vaya desarrollando durante dicha pandemia. Por lo tanto, de igual manera, convienen en que un incumplimiento a las obligaciones generales que les derivan del Contrato causadas por el entorno mencionado – conforme el mismo se vaya desarrollando – será evaluado en el marco del mismo.

QUINTA. El presente Convenio modifica exclusivamente aquellas partes expresamente mencionadas del Contrato; todas las demás disposiciones, obligaciones, términos, condiciones y demás provisiones del mismo continuarán vigentes y con plena fuerza legal.

SEXTA. El presente contrato se registrará y se interpretará conforme a las leyes aplicables de la República Mexicana.

SEPTIMA. En caso de cualquier disputa o controversia derivada del cumplimiento o interpretación del presente Convenio y sus anexos, con la firma del presente Contrato, las partes acuerdan expresa e irrevocablemente en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos, renunciando expresa e irrevocablemente a cualesquiera otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

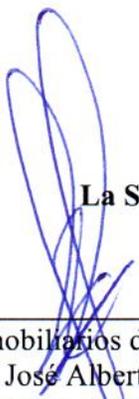
De conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas anteriores, las partes firman el presente Convenio en las fecha y lugares indicadas enseguida de sus respectivos nombres.

Las Vendedoras


Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General
Lugar: Culiacán, Sinaloa
Fecha: 16 de junio de 2020

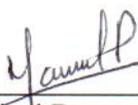

Opción Homex, S.A. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General
Lugar: Culiacán, Sinaloa
Fecha: 16 de junio de 2020

La Sociedad


Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General
Lugar: Culiacán, Sinaloa
Fecha: 16 de junio de 2020

Los Compradores


Rubén Omar Pérez Pérez
Lugar: Ciudad de México, México
Fecha: 16 de junio de 2020


Marisol Barrera Pérez
Lugar: Ciudad de México, México
Fecha: 17 de junio de 2020

Anexo C

SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES SUJETO A TÉRMINO Y CONDICIÓN CELEBRADO EL 27 DE DICIEMBRE DE 2018 (EL “CONTRATO”) CELEBRADO Y QUE SUSCRIBEN, POR UNA PARTE, LA SEÑORA MARISOL BARRERA PÉREZ Y EL SEÑOR RUBÉN OMAR PÉREZ PÉREZ, POR DERECHO PROPIO, EN ADELANTE REFERIDOS CONJUNTAMENTE COMO LOS “COMPRADORES”, Y, POR LA OTRA PARTE DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. (“DESARROLLADORA HOMEX”) Y OPCIÓN HOMEX, S.A. DE C.V. (“OPCIÓN HOMEX”), AMBAS REPRESENTADAS POR EL SEÑOR JOSÉ ALBERTO BAÑOS LÓPEZ, EN ADELANTE REFERIDAS CONJUNTAMENTE COMO LAS “VENDEDORAS”, CON LA COMPARECENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V., (EN ADELANTE, LA “SOCIEDAD”), IGUALMENTE REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ ALBERTO BAÑOS LÓPEZ, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 27 de diciembre de 2018 las partes contratantes suscribieron un Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Término y Condición mediante el cual, sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, las Vendedoras transmitieron la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad a los Compradores (en adelante, el “Contrato”).

SEGUNDO. Con fecha 16 de junio de 2020, las partes suscribieron un Convenio Modificatorio del Contrato prorrogando el Plazo y, consecuentemente, la Fecha de Cierre y demás plazos y términos previstos en el propio Contrato, hasta el día 31 de diciembre de 2020.

TERCERO. En virtud de que aún se mantienen restricciones en diferentes actividades y zonas del País, dependiendo de factores múltiples tomados en cuenta para la imposición de las mismas por parte de las autoridades competentes, las partes han negociado y convenido en prorrogar el Plazo para el cumplimiento de las Condiciones establecidas en el Contrato.

DECLARACIONES

- I. Declaran las partes que todas las declaraciones contenidas en el Contrato (y en el Convenio mencionado en el Antecedente Segundo de este Segundo Convenio) siguen siendo válidas y vigentes a la fecha de celebración del presente; y
- II. Todos los términos utilizados en el presente Convenio en mayúsculas, tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato.

De conformidad con los Antecedentes y Declaraciones anteriores, las partes están de acuerdo en otorgar las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. Por medio del presente Convenio, las partes están de acuerdo en modificar la definición del término Plazo establecido en el Contrato para que, a partir de la fecha de celebración del presente Convenio, la misma quede redactada de la siguiente manera:

“Plazo”, significa el plazo que transcurra de la fecha de firma del presente Contrato al 30 de septiembre de 2021.

SEGUNDA. Derivado de lo anterior, todos los plazos y términos previstos en el Contrato, y en particular, los relativos al cumplimiento o satisfacción de las Condiciones, quedan prorrogados hasta el día 30 de septiembre de 2021.

TERCERA. Para efectos de claridad, las partes acuerdan en dejar expresamente reflejadas en el presente Convenio las modificaciones conducentes derivadas de la prórroga del Plazo a las Cláusulas 4.1, 4.2 y 4.3 del Contrato, para que, a partir de esta fecha, queden redactadas de la siguiente manera:

4.1 Establecimiento del Precio por las Acciones: El Precio por las Acciones de la Compraventa será el importe total que resulte de aplicar la Fórmula a las cifras que arrojen los Estados Financieros de la Compraventa de la Sociedad preparados por la Sociedad y las Vendedoras a la Fecha de Cierre.

La Sociedad y las Vendedoras quedan obligadas a entregar a los Compradores, para su revisión, los Estados Financieros de la Compraventa durante el mes de octubre del año 2021. Una vez recibidos, los Compradores gozarán de un plazo de 30 (treinta) días naturales para su revisión, plazo durante el cual podrán requerir a la Sociedad y/o a las Vendedoras, según corresponda, toda la documentación e información que soporte dichos Estados Financieros de la Compraventa. En el evento de que los Compradores, no obstante, la solicitud y entrega de información o documentación complementaria o las aclaraciones pertinentes, no estén de acuerdo con dichos Estados Financieros de la Compraventa por no ser consistentes en su preparación con los Estados Financieros 2018 o por cualquier otra causa, podrán someter la revisión y ajuste de los mismos a los auditores de la Sociedad cuya resolución será inapelable.

Convalidados los Estados Financieros de la Compraventa, los Compradores notificarán a las Vendedoras dentro del plazo antes establecido, el resultado de la aplicación de la Fórmula sobre de los Estados Financieros de la Compraventa y, por ende, el Precio por las Acciones. Una vez recibida dicha notificación, las Vendedoras gozarán de un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión durante el cual podrán requerir a los Compradores de toda la información, documentación o cálculos que soporten el Precio por las Acciones debiendo notificar a los Compradores su aceptación o rechazo. En el

evento de que las Vendedoras no estén de acuerdo con el resultado de la aplicación de la Fórmula y, consecuentemente el cálculo del Precio por las Acciones determinado por los Compradores, podrán someter a revisión dicho cálculo y precio a los auditores de la Sociedad, cuya resolución será inapelable.

La abstención injustificada de cualquiera de las partes en aceptar o rechazar ya sea los Estados Financieros de la Compraventa o el Precio por las Acciones, significará la aceptación tácita de los mismos. Cualquiera de los plazos establecidos en la presente Cláusula, podrán ser ampliados a petición de parte por una sola ocasión por un período adicional de 10 (diez) días naturales siempre y cuando la petición correspondiente esté razonablemente fundada. En caso de un requerimiento de información o documentación de soporte que no haya sido debidamente atendido por la parte a la que se le haya solicitado, suspenderá el cómputo del plazo correspondiente cuyo cómputo se reiniciará hasta su cumplimentación, con la salvedad prevista en la Cláusula 4.3 siguiente.

4.2 Pago del Precio por la Compraventa. Fijado el Precio por las Acciones se dividirá entre 6 (seis) y cada sexta parte será pagada por los Compradores, o por quien o quienes los Compradores designen y acepten expresamente por escrito pagar, a las Vendedoras, en 6 (seis) exhibiciones mensuales por igual cantidad, debiendo efectuar el pago de la primera de ellas el último día hábil del tercer mes inmediato siguiente al Cierre. Para efectos de claridad, si el Cierre se realiza en el mes de diciembre del año 2021, el pago de la primera exhibición del Precio por las Acciones deberán realizarlo los Compradores a las Vendedoras el último día hábil del mes de marzo de 2022. El pago de las 5 (cinco) exhibiciones restantes deberán hacerlo los Compradores a las Vendedoras el último día hábil de cada mes subsecuente al del primer pago.

Todos los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de fondos disponible el mismo día a las cuentas bancarias que a continuación se indican o a aquellas que previamente hayan sido notificadas por las Vendedoras a los Compradores por escrito y en los porcentajes que se indican enseguida de las respectivas denominaciones sociales de las Vendedoras:

A Desarrolladora Homex, el 99.9 % del Precio por las Acciones:

Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
Cuenta No. 0218194200201
Clabe: 030730900014335884

A Opción Homex, el 0.01 % del Precio por las Acciones:

*Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
Cuenta No. 0218213010201
Clabe: 030730900014337594*

Sólo la acreditación de las transferencias en las cuentas bancarias designadas anteriormente o las que les substituyan por elección de las Vendedoras, se considerará como pago del Precio por las Acciones para todos los efectos procedentes.

4.3 Determinación del precio de las Acciones por tercero. La determinación del Precio por las Acciones deberá efectuarse dentro de los plazos que se indican en las Cláusulas precedentes. No obstante, si por cualquier motivo el Precio por las Acciones no ha sido determinado por las partes dentro de un plazo que no podrá exceder del 31 de diciembre de 2021; las partes están de acuerdo y convienen expresamente en que el Precio por las Acciones sea determinado, mediante la aplicación de la Fórmula con cifras contenidas en los Estados Financieros de la Compraventa, por parte de los auditores de la Sociedad, a petición de cualquiera de las partes, cuya decisión será inapelable.

Si por cualquier motivo y para cualquier supuesto previsto en el presente Contrato, los auditores de la Sociedad no pueden o desean realizar la función prevista para o en relación del presente Contrato, las partes convienen en que les substituirá en tales funciones cualquier despacho de auditoría de reconocido prestigio nacional.

CUARTA. Las partes acuerdan que, durante la prórroga del Plazo convenida anteriormente, la Sociedad y las Vendedoras deberán continuar dando cumplimiento a todas las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en el Contrato.

QUINTA. Las partes reconocen expresamente que los efectos causados por la pandemia Covid 19 pueden resultar una inhabilidad práctica en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellas en el Contrato, por lo que acuerdan negociar de buena fe soluciones prácticas y acordes al entorno que se vaya desarrollando durante dicha pandemia. Por lo tanto, de igual manera, convienen en que un incumplimiento a las obligaciones generales que les derivan del Contrato causadas por el entorno mencionado – conforme el mismo se vaya desarrollando – será evaluado en el marco del mismo.

SEXTA. El presente Convenio modifica exclusivamente aquellas partes expresamente mencionadas del Contrato; todas las demás disposiciones, obligaciones, términos, condiciones y demás provisiones del mismo continuarán vigentes y con plena fuerza legal.

SEPTIMA. El presente contrato se registrará y se interpretará conforme a las leyes aplicables de la República Mexicana.

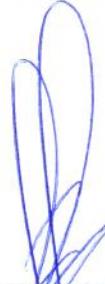
OCTAVA. En caso de cualquier disputa o controversia derivada del cumplimiento o interpretación del presente Convenio y sus anexos, con la firma del presente Contrato, las partes acuerdan expresa e irrevocablemente en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos, renunciando expresa e irrevocablemente a cualesquiera otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

De conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas anteriores, las partes firman el presente Segundo Convenio Modificatorio en las fecha y lugares indicadas enseguida de sus respectivos nombres.

Las Vendedoras

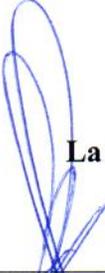


Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General
Lugar: Culiacán, Sinaloa
Fecha: 22 de diciembre de 2020



Opción Homex, S.A. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General
Lugar: Culiacán, Sinaloa
Fecha: 22 de diciembre de 2020

La Sociedad

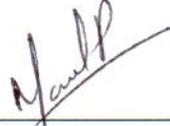


Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General
Lugar: Culiacán, Sinaloa
Fecha: 22 de diciembre de 2020

Los Compradores



Rubén Omar Pérez Pérez
Lugar: Ciudad de México, México
Fecha: __ de diciembre de 2020



Marisol Barrera Pérez
Lugar: Ciudad de México, México
Fecha: __ de diciembre de 2020

Anexo D

CONVENIO PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO POR LAS ACCIONES Y LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES SUJETO A TERMINO Y CONDICIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, SERVICONAL, S.A.P.I. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RUBEN OMAR PÈREZ PÈREZ, QUIEN TAMBIÉN COMPARECE POR DERECHO PROPIO, Y LA SEÑORA MARISOL BARRERA PÈREZ, POR DERECHO PROPIO, A QUIENES EN ADELANTE Y PARA TODOS LOS EFECTOS SE LES DENOMINARÁ CONJUNTAMENTE COMO LAS “COMPRADORAS” Y, POR OTRA PARTE, DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JOSÉ ALBERTO BAÑOS LÓPEZ, Y A QUIEN EN ADELANTE SE DENOMINARÁ COMO LA “VENDEDORA”, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

PRIMERA. Con fecha 27 de diciembre de 2018 las partes contratantes suscribieron un Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Término y Condición mediante el cual, sujeto a los términos y condiciones establecidas en el mismo, las Vendedoras transmitieron la totalidad de las acciones representativas del capital de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (en adelante la “Sociedad”) a las Compradoras (en adelante, el “Contrato de Compraventa”).

SEGUNDO. Que con fecha 2 de enero de 2019, la Sociedad aumentó la parte variable de su capital social en la cantidad de \$ 4,319’849,938.60 M.N. (Cuatro Mil Trescientos Diez y Nueve Millones Ochocientos Cuarenta y Nueve Mil Novecientos Treinta y Ocho Pesos 60/100 Moneda Nacional), mediante la emisión de 4,319’849,938 (Cuatro Mil Trescientas Diez y Nueve Millones Ochocientos Cuarenta y Nueve Mil Novecientas Treinta y Ocho), por lo que el capital social de la Sociedad quedó desde esa fecha en la cantidad \$ 7,334’484,004.00 M.N. (Siete Mil Trescientos Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) representada por un total de 7,334’484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones mismas que son, en términos del Contrato de Compraventa, el objeto del mismo.

TERCERO. Con fecha 16 de junio de 2020, las partes suscribieron un Convenio Modificatorio del Contrato de Compraventa prorrogando el Plazo y, consecuentemente, la Fecha de Cierre y demás plazos y términos previstos en el propio Contrato, hasta el día 31 de diciembre de 2020.

CUARTO. Con fecha 22 de diciembre de 2020, las partes suscribieron un Segundo Convenio Modificatorio del Contrato prorrogando el Plazo y, consecuentemente, la Fecha de Cierre y demás plazos y términos previstos en el propio Contrato, hasta el día 30 de septiembre de 2021.

QUINTO. Que en esta misma fecha, en forma concurrente con la firma del presente Convenio están suscribiendo diversa documentación relacionada con el Cierre (como dicho

término se define en el Contrato), conforme a la que se está dando efectos a la compra por parte de Serviconal de la totalidad (menos dos) de las acciones representativas del capital social de Picsa.

SEXTO. Que como parte de la operación de compraventa derivada del Contrato de Compraventa, mediante comunicaciones de los días 16 y 19 del mes de diciembre de 2021, las partes han llegado a un acuerdo sobre el Precio por las Acciones y que es su expresa voluntad formalizar la determinación del mismo y la forma de pago correspondiente.

DECLARACIONES

I. Declara Desarrolladora:

(a) Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida bajo la denominación social de Grupo Picsa, S.A. de C.V. mediante escritura pública número 2,387 del 30 de marzo de 1998, otorgada ante el Lic. Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público No. 167 en el Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Culiacán, Sinaloa el 23 de abril de 1998 bajo la inscripción número 191 del libro número 36 primero de comercio; cambió su denominación social por la de Desarrolladora Homex, según consta en la escritura pública número 3,155 del 19 de noviembre de 1999, otorgada ante el Lic. Oscar Guillermo Corrales López, titular de la Notaría Pública No. 54 del Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Culiacán, Sinaloa el 6 de diciembre de 1999 bajo la inscripción número 22 del libro número 54 primero de comercio, y reformó íntegramente sus estatutos y adoptó la denominación y modalidad de Desarrolladora Homex, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable mediante resolución adoptada por su asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 28 de abril de 2006, la cual quedó protocolizada en la escritura pública No. 8,615 del 12 de junio de 2006, otorgada ante el Lic. Francisco Eduardo Urrea Salazar, Notario Público No. 150 de Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Culiacán, Sinaloa el 23 de junio de 2006 bajo folio mercantil número 55188*1;

(b) Su apoderado cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato, según consta en la escritura pública No. 8,678 del 6 de diciembre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Enrique Ibarra Rico, Notario Público No. 132 de Culiacán, Sinaloa, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, bajo el folio mercantil 55188, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna; y

(c) Que a las 7,334'484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones representativas del capital de la Sociedad, les corresponde un valor de \$ 31'954,368.00 M.N. (Treinta y Un Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Sesenta y Siete Pesos 00/100 Moneda Nacional), mismas cantidad que es el Precio por las Acciones;

(d) Es su voluntad celebrar el presente Convenio con la finalidad enunciada en el Antecedente Quinto del presente Convenio.

II. Declara Serviconal:

(a) Ser una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida mediante póliza No. 3,037 del 15 de diciembre de 2021, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Sánchez Márquez, Corredor Público No. 84 de la Plaza de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de su domicilio social ubicado en en Naucalpan, Estado de México, México bajo el Folio Mercantil Electrónico 2021096351;

(b) Que su apoderado, Señor Rubén Omar Pérez Pérez, cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente Convenio y obligarla en los términos del mismo, las cuales le fueron conferidas mediante la escritura pública identificada en el inciso inmediato anterior, las cuales no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna;

(c) Que tiene su domicilio en Puerto Papantla No. 7 – 1, Col. Ampliación Miguel Alemán, Alcaldía Gustavo A. Madero, 07580, Ciudad de México, México, en trámite de inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes por lo reciente de su otorgamiento; y

(d) Es su voluntad celebrar el presente Convenio con la finalidad enunciada en el Antecedente Quinto del presente Convenio.

III. Declaran la Señora Marisol Barrera Pérez y el Señor Rubén Omar Pérez Pérez:

(a) Que la Señora Marisol Barrera Pérez de nacionalidad mexicana, hija de padres mexicanos, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el 12 de octubre de 1978, soltera, empresaria, con domicilio en Av. Carlos Hank González No. 46 – 34, Col. Granjas Valle de Guadalupe, Ecatepec de Morelos, Estado de México, 55270, México, con Registro Federal de Contribuyentes BAPM7810127X7 y CURP BAPM781012MDFRRR01;

(b) Que el Señor Rubén Omar Pérez Pérez, es de nacionalidad mexicana, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el 5 de febrero de 1993, casado, empresario, con domicilio en Puerto Papantla No. 7, Colonia Casas Alamán, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México 07580, México, con Registro Federal de Contribuyentes PEPR930205H48 y CURP PEPR930205HMCRRB09;

(c) Que están de acuerdo en celebrar el presente Convenio para los efectos que en el mismo se indican.

De conformidad con los Antecedentes y las Declaraciones anteriores, las partes están de acuerdo en otorgar las siguientes Cláusulas, en el entendido de que todos los términos utilizados en este instrumento en Mayúsculas tienen el significado que se les atribuye en los documentos mencionados en el Capítulo de Antecedentes del mismo.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes aceptan que el Precio por las Acciones materia del Contrato de Compraventa correspondiente al total de las 7,334'484,003 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Tres) Acciones de Desarrolladora Homex en la Sociedad es la cantidad de \$ 31'954,367.9956 M.N. (Treinta y Un Millones Novecientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Sesenta y Siete Pesos 9956/100 Moneda Nacional), es decir, la cantidad de \$ 0.004357 M.N. (Cero Pesos 004357/100 Moneda Nacional) por cada una de las mismas, y las cuales reciben Serviconal.

Como consecuencia de lo anterior y a reserva de que se convalide con los registros corporativos correspondientes, las 7,334'484,004 (Siete Mil Trescientas Treinta y Cuatro Millones Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Mil Cuatro) acciones representativas del capital social de la Sociedad (Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.) quedan distribuidas de la siguiente manera:

**PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.
CAPITAL MÍNIMO FIJO**

ACCIONISTA	R.F.C.	NUMERO DE ACCIONES
Serviconal, S.A.P.I. de C.V.	Pendiente	199,999
Opción Homex, S.A. de C.V.	OHO070914IG6	1
	Total	200,000

**PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.
CAPITAL VARIABLE**

ACCIONISTA	R.F.C.	NUMERO DE ACCIONES
Serviconal, S.A.P.I. de C.V.	Pendiente	7'334'284,004
	Total	7'334'284,004

SEGUNDA. El Precio por las Acciones será pagado por las Compradoras a la Vendedora en las siguientes fechas e importes y, consecuentemente, dejan sin efecto cualquier otra estipulación en contrario contenida en el Contrato de Compraventa y cualesquiera otros documentos suscritos entre y por las partes en relación con el objeto del mismo:

Fecha de Pago	Importe
1 de febrero de 2022	\$ 798,859.20 M.N.
29 de abril de 2022	\$ 5'192,508.80 M.N.
31 de mayo de 2022	\$ 5'192,508.80 M.N.
30 de junio de 2022	\$ 5'192,508.80 M.N.
29 de julio de 2022	\$ 5'192,508.80 M.N.
31 de agosto de 2022	\$ 5'192,508.80 M.N.
30 de septiembre de 2022	\$ 5'192,507.9956 M.N.

Total	\$ 31'954,367.9956 M.N \$
--------------	---------------------------

En este mismo acto, Serviconal, S.A.P.I. de C.V. suscribe a favor de y hace entrega a la Vendedora de 7 (siete) títulos de crédito de los denominados pagarés por los importes y con las fechas de vencimiento indicados anteriormente.

Todos los pagos que se deban efectuar deberán hacerse mediante transferencia electrónica de fondos disponibles en el mismo día, a la siguiente cuenta bancaria:

Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
Cuenta No. 0218194200201
Clabe: 030730900014335884

La Vendedora expedirá el certificado fiscal digital por internet en cuanto la Compradora le notifique la obtención de su clave de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria.

TERCERA. Cualesquiera notificaciones y comunicaciones que deban entregarse las partes o sean requeridas conforme al presente Convenio deberán ser por escrito y entregadas personalmente con acuse de recibo o enviadas a través de una empresa de mensajería reconocida con entrega al día siguiente (gastos de envío prepagados) y se considerarán entregadas en el momento de su entrega personal o en caso de ser enviadas por mensajería, dentro de los tres (3) días de calendario siguientes a su envío (o un día, cuando se trate de mensajería inmediata o mensajería de entrega al día siguiente), a los domicilios siguientes:

Si a las Compradoras:

Puerto Papantla No. 7 - 1
Col. Ampliación Miguel Alemán
Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México
07580, México
Atención: Rubén Omar Pérez Pérez

Si a la Vendedora:

Bld. Rotarismo No. 1140, Piso 1
Desarrollo Urbano Tres Ríos
Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa
80020, México
Atención: José Alberto Baños López

El domicilio de la Compradora designado anteriormente será el domicilio para el cumplimiento de la obligación de pago correspondiente, salvo designación expresa por escrito por parte de la Compradora notificada indubitablemente a la Vendedora.

CUARTA. El Cierre, conforme dicho término se define en el Contrato de Compraventa se llevará a cabo a las 10:00 horas del día 29 de diciembre de 2021, en las oficinas de la Vendedora localizadas en el domicilio indicado en la Cláusula anterior. Dicha fecha sólo podrá ser modificada de común acuerdo por escrito entre las partes.

QUINTA. Los acuerdos relacionados a confidencialidad y no divulgación establecidos en la Cláusula 10 del Contrato de Compraventa mantendrán su vigencia conforme a la modificación de la Cláusula 4.2 del propio Contrato de Compraventa.

SEXTA. Para el caso de cualquier disputa o controversia derivada del cumplimiento o interpretación del presente Convenio y de los pagarés derivados del mismo, las Partes acuerdan expresa e irrevocablemente en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, México, renunciando expresa e irrevocablemente a cualquiera otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

De conformidad con los Antecedentes, Declaraciones y Cláusulas anteriores, las partes, enteradas de su alcance y fuerza legal, firman el presente Convenio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, el día 22 de diciembre de 2021.

Vendedora

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Por: José Alberto Baños López
Cargo: Director General

Compradoras

Serviconal, S.A.P.I. de C.V.
Por: Rubén Omar Pérez Pérez
Representante legal

Marisol Barrera Pérez

Rubén Omar Pérez Pérez

Anexo E

SERVICONAL

Ciudad de México, a 16 de diciembre de 2021.

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Opción Homex, S.A. de C.V.
Blvd. Rotarismo No. 1140 – 1
Desarrollo Urbano Tres Ríos
Culiacán, Sinaloa
80020, México

At'n. Sres. José Alberto Baños López y Mario
Colin Miranda

Estimados señores nuestros

Por medio de la presente y en ejercicio del derecho que tenemos conforme al Contrato de Compraventa de Acciones Sujeto a Término y Condición celebrado el 27 de diciembre de 2018, les notificamos que la adquirente de todas las acciones representativas del capital social de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. será la empresa que hemos constituido los suscritos al efecto bajo la denominación de ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. Las dos acciones restantes representativas de dicho capital social serán adquiridas por los suscritos en lo personal.

ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. es una empresa constituida de conformidad con las leyes aplicables de la República Mexicana mediante póliza No. 3,027 del 15 de diciembre de 2021, otorgada ante el Lic. Juan Carlos Sánchez Márquez, Corredor Público No. 84 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de Naucalpan, Estado de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 2021096351 y en trámite de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes por lo reciente de su constitución.

Nos permitimos anexar a la presente copia de la escritura constitutiva de dicha empresa. Adicionalmente, anexamos a esta comunicación Constancias de Identificación Fiscal de quienes la suscribimos.

Atentamente,

Marisol Barrera Pérez

Rubén Omar Pérez Pérez

Anexos.

CÉDULA DE IDENTIFICACION FISCAL**HACIENDA**
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**SAT**
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIAPEPR930205H48
Registro Federal de ContribuyentesRUBEN OMAR PEREZ PEREZ
Nombre, denominación o razón socialidCIF: 14040014551
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL**CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL**Lugar y Fecha de Emisión
GUSTAVO A MADERO , CIUDAD DE MEXICO A 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021

PEPR930205H48

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	PEPR930205H48
CURP:	PEPR930205HMCRRB09
Nombre (s):	RUBEN OMAR
Primer Apellido:	PEREZ
Segundo Apellido:	PEREZ
Fecha inicio de operaciones:	27 DE SEPTIEMBRE DE 2013
Estatus en el padrón:	ACTIVO
Fecha de último cambio de estado:	27 DE SEPTIEMBRE DE 2013
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal:07580	Tipo de Vialidad: CALLE
Nombre de Vialidad: PUERTO PAPANTLA	Número Exterior: 7
Número Interior:SIN NUMERO	Nombre de la Colonia: CASAS ALEMAN AMPLIACION
Nombre de la Localidad:	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: GUSTAVO A MADERO
Nombre de la Entidad Federativa: CIUDAD DE MEXICO	Entre Calle: CALLE PUERTO TAMPICO

**HACIENDA**
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**SAT**
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**Contacto**Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, C.P. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica desde cualquier parte del país:
MarcaSAT 55 627 22 728 y para el exterior del país
(+52) 55 627 22 728

Y Calle: CALLE SAN JUAN DE ARAGON	Correo Electrónico: ruben_jordan05@hotmail.com
Tel. Móvil Lada: 044	Número: 552/532-9007
Tel. Móvil Lada: 044	Número: 554/327-7641

Actividades Económicas:				
Orden	Actividad Económica	Porcentaje	Fecha Inicio	Fecha Fin
1	Otros servicios de consultoría científica y técnica	100	01/09/2021	

Regímenes:				
Régimen			Fecha Inicio	Fecha Fin
Régimen de las Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales			01/09/2021	

Obligaciones:			
Descripción de la Obligación	Descripción Vencimiento	Fecha Inicio	Fecha Fin
Declaración anual de ISR. Personas Físicas.	A más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente.	01/09/2021	
Declaración de proveedores de IVA	A más tardar el último día del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/09/2021	
Pago provisional mensual de ISR por servicios profesionales. Régimen de Actividades Empresariales y Profesionales	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/09/2021	
Pago definitivo mensual de IVA.	A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda.	01/09/2021	

Sus datos personales son incorporados y protegidos en los sistemas del SAT, de conformidad con los Lineamientos de Protección de Datos Personales y con diversas disposiciones fiscales y legales sobre confidencialidad y protección de datos, a fin de ejercer las facultades conferidas a la autoridad fiscal.

Si desea modificar o corregir sus datos personales, puede acudir a cualquier Módulo de Servicios Tributarios y/o a través de la dirección <http://sat.gob.mx>

"La corrupción tiene consecuencias ¡denúnciala! Si conoces algún posible acto de corrupción o delito presenta una queja o denuncia a través de: www.sat.gob.mx, denuncias@sat.gob.mx, desde México: (55) 8852 2222, desde el extranjero: 1 844 28 73 803, SAT móvil o www.gob.mx/sfp".

Cadena Original Sello: ||2021/09/23|PEPR930205H48|CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL|200001088888800000031||
 Sello Digital: jZDteKDtNfM3ozSD6LPfDQEE3+91deDACKEsqvnZQDEw6FvL0eCI9dAAW1uc+JLRruj7JmQFBOvi7Efp7sR57b
 kCfL7Z6kMjdve11pj3041CPZKDUu9p7nnWUwdlbAXiV8HWV4r3LO1uv6QuIVDx5u/zTx4nhNrlhyg9ZEkp2Gs=



CÉDULA DE IDENTIFICACION FISCAL**HACIENDA**
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**SAT**
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIABAPM7810127X7
Registro Federal de ContribuyentesMARISOL BARRERA PEREZ
Nombre, denominación o razón
socialidCIF: 15020691834
VALIDA TU INFORMACIÓN
FISCAL**CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL**Lugar y Fecha de Emisión
**ECATEPEC DE MORELOS , MEXICO A 21 DE
DICIEMBRE DE 2021**

BAPM7810127X7

Datos de Identificación del Contribuyente:

RFC:	BAPM7810127X7
CURP:	BAPM781012MDFRRR01
Nombre (s):	MARISOL
Primer Apellido:	BARRERA
Segundo Apellido:	PEREZ
Fecha inicio de operaciones:	23 DE AGOSTO DE 1996
Estatus en el padrón:	REACTIVADO
Fecha de último cambio de estado:	21 DE DICIEMBRE DE 2021
Nombre Comercial:	

Datos de Ubicación:

Código Postal:55270	Tipo de Vialidad: AVENIDA (AV.)
Nombre de Vialidad: AV. HANK GONZALEZ	Número Exterior: MZ-46 LT-34
Número Interior:	Nombre de la Colonia: GRANJAS VALLE DE GUADALUPE
Nombre de la Localidad: ECATEPEC DE MORELOS	Nombre del Municipio o Demarcación Territorial: ECATEPEC DE MORELOS
Nombre de la Entidad Federativa: MEXICO	Entre Calle: ANTONIO VILCHIS

**HACIENDA**
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**SAT**
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**Contacto**Av. Hidalgo 77, col. Guerrero, C.P. 06300, Ciudad de México.
Atención telefónica desde cualquier parte del país:
MarcaSAT 55 627 22 728 y para el exterior del país
(+52) 55 627 22 728

9. Personas responsables.

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto de reestructura, la cual, a nuestro leal saber y entender refleja razonablemente la situación actual de la emisora. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsificada en esta declaración de información sobre reestructuraciones societarias o que la misma contenga información que pudiera inducir a errores a inversionistas”

José Alberto Baños López



Director General

Mario Israel Colin Miranda



Director de Finanzas

Rigel Ortiz Fernandez



Director Jurídico

10. Anexos.

Informe de aseguramiento del auditor externo de Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V., sobre los Estados Financieros Consolidados Proforma al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021.



Salles Sainz

Grant Thornton

Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de la información financiera consolidada proforma no auditada al y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, incluida en la declaración de información en caso de reestructura societaria

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

1 de febrero de 2022

Contenido

	Página
Informe de aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes	1
Estado consolidado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020	4
Estado consolidado de resultado integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020	5
Estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2021	6
Estado consolidado de resultado integral proforma por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021	7
Notas a los estados financieros consolidados proforma	8
1. Naturaleza de las operaciones e información general	
2. Descripción de la transacción	
3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados proforma	
4. Ajustes proforma	
5. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados proforma	

Informe de aseguramiento de los contadores públicos independientes sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma, incluidos en la declaración de información en caso de reestructura societaria

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

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de la información financiera proforma por parte de la Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias (la Compañía o Desarrolladora Homex), la cual comprende los estados consolidados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021 y los estados consolidados de resultado integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, así como las notas explicativas a dichos estados financieros consolidados proforma y otra información explicativa (conjuntamente “información financiera proforma”), misma que se adjunta como parte de la declaración de información en caso de reestructura societaria como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias ha compilado la información financiera proforma se describen en la nota 3 (Bases de preparación de los estados financieros consolidados proforma).

La información financiera proforma ha sido compilada por la Administración de Desarrolladora Homex, para ilustrar el impacto en sus estados consolidados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021, y en sus estados consolidados de resultado integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, derivado de los ajustes proforma por la venta de las acciones de nueve subsidiarias (la Transacción), descritos en la nota 4 a los estados financieros consolidados proforma, como si la Transacción que dio origen a dichos ajustes hubiera tenido lugar al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021, respectivamente. Como parte de este proceso, la información sobre la posición financiera consolidada al 31 de diciembre de 2020 y el resultado integral por el año terminado en esa fecha, han sido extraídos por parte de la Administración de los estados financieros consolidados auditados al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, sobre los cuales se emitió un informe de auditoría sin salvedades fechado el 31 de marzo de 2021. Respecto a las cifras mostradas en el estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2021 y en el estado consolidado de resultado integral proforma por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, estas han sido obtenidas por la Administración de los estados financieros consolidados no auditados reportados por Desarrolladora Homex.

Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera proforma

La Administración es responsable de la compilación, preparación y presentación razonable de la información financiera proforma, así como de la fuente de los criterios utilizados de acuerdo con las



bases de preparación descritas en la nota 3, y del control interno que consideró necesario para que la preparación de la información financiera proforma se realice libre de errores materiales, debido a fraude o error.

Independencia y control de calidad del contador público independiente

Somos independientes de Desarrolladora Homex de conformidad con el Código de Ética para la Profesión Contable del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables en México de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con los Códigos del IESBA y del IMCP, que se basan en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Control de Calidad (NICC) 1 y mantenemos un sistema de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados que proveen una seguridad razonable de cumplimiento con los requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Responsabilidad del contador público independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales por la Administración de Desarrolladora Homex de acuerdo con las bases de presentación descritas en la nota 3.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento (ISAE por sus siglas en inglés) 3420, "Trabajos de aseguramiento para reportar la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de Desarrolladora Homex ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados proforma sobre las bases descritas en la nota 3.

Para los efectos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir algún informe o dictamen sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de los estados financieros consolidados proforma incluidos en la declaración de información en caso de reestructura societaria es únicamente para ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera no ajustada de Desarrolladora Homex, como si la transacción se hubiera realizado en una fecha previa seleccionada para efectos de la ilustración. En consecuencia, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de la transacción hubiera sido como se ha presentado en los estados consolidados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021, y en los estados consolidados de resultado integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021.

Un trabajo de aseguramiento para informar sobre si la información financiera proforma se ha compilado, en todos sus aspectos materiales, conforme a los criterios aplicables implica realizar

procedimientos para validar si los criterios aplicables utilizados por la Administración de Desarrolladora Homex, en la compilación de la información financiera proforma proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener evidencia suficiente y adecuada sobre si:

- a. Los ajustes proforma correspondientes dan un efecto apropiado a los criterios utilizados, y
- b. La información financiera proforma refleja la adecuada aplicación de los ajustes a la información financiera histórica no auditada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento sobre Desarrolladora Homex, del evento o la transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación general de la información financiera proforma. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

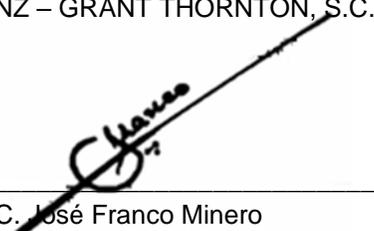
Opinión

En nuestra opinión, la información financiera consolidada proforma de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, adjunta, ha sido compilada en todos sus aspectos materiales, de acuerdo con las bases de preparación de los estados financieros consolidados proforma que se describen en la nota 3.

Limitación y restricción de uso

La información financiera consolidada proforma ha sido preparada por la Administración de Desarrolladora Homex para cumplir con los requisitos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en relación con la reestructura societaria que se describe en la nota 2 a los estados financieros consolidados proforma. Por lo tanto, la información financiera consolidada proforma puede no ser apropiada para otro propósito. Por otra parte, nuestro informe se emite únicamente para satisfacer los requisitos de la CNBV, consecuentemente, no puede ser utilizado, ni se le puede hacer referencia para otro propósito, ni en una jurisdicción distinta a, o fuera de, los Estados Unidos Mexicanos.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. José Franco Minero

Ciudad de México, México
1 de febrero de 2022.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de posición financiera proforma
Al 31 de diciembre de 2020
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base	Ajuste proforma	Cifras proforma
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 42,112	\$ 22,874	\$ 64,986
Clientes, neto	37,718	(9)	37,709
Inventarios	2,339,770	(2,051,097)	288,673
Pagos anticipados	111,276	(89,082)	22,194
Otros activos circulantes	20,233	(8,472)	11,761
Total del activo circulante	<u>2,551,109</u>	<u>(2,125,786)</u>	<u>425,323</u>
No circulante:			
Efectivo restringido	39,565	(38,837)	728
Inventarios	214,658	(164,928)	49,730
Maquinaria y equipo, neto	251,081	(509)	250,572
Otros activos no circulantes	16,657	(3,066)	13,591
Total del activo no circulante	<u>521,961</u>	<u>(207,340)</u>	<u>314,621</u>
Total del activo	<u>\$ 3,073,070</u>	<u>\$ (2,333,126)</u>	<u>\$ 739,944</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo			
Corto plazo:			
Deuda a corto plazo	\$ 46,100	\$ (33,075)	\$ 13,025
Línea de crédito infraestructura	264,360	(264,360)	-
Cuentas por pagar	2,630,735	(1,519,566)	1,111,169
Anticipos de clientes	262,542	(7,416)	255,126
Impuestos por pagar	1,359,834	(1,088,143)	271,691
Total del pasivo a corto plazo	<u>4,563,571</u>	<u>(2,912,560)</u>	<u>1,651,011</u>
Largo plazo:			
Deuda a largo plazo	32,764	-	32,764
Obligaciones laborales	2,698	-	2,698
Impuesto sobre la renta diferido	-	(5,544)	(5,544)
Total del pasivo a largo plazo	<u>35,462</u>	<u>(5,544)</u>	<u>29,918</u>
Total del pasivo	<u>4,599,033</u>	<u>(2,918,104)</u>	<u>1,680,929</u>
Capital contable	<u>\$ (1,525,963)</u>	<u>\$ 584,978</u>	<u>\$ (940,985)</u>

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de posición financiera proforma
Al 30 de septiembre de 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base (no auditadas)	Ajuste proforma	Cifras proforma
Activo			
Circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 23,962	\$ 23,814	\$ 47,776
Clientes, neto	60,332	(3,702)	56,630
Inventarios	1,854,959	(1,414,094)	440,865
Pagos anticipados	301,875	(100,677)	201,198
Otros activos circulantes	30,760	(9,864)	20,896
Total del activo circulante	<u>2,271,888</u>	<u>(1,504,523)</u>	<u>767,365</u>
No circulante:			
Efectivo restringido	39,708	(38,816)	892
Inventarios	214,658	(164,928)	49,730
Maquinaria y equipo, neto	235,036	(238)	234,798
Otros activos no circulantes	21,130	(3,140)	17,990
Total del activo no circulante	<u>510,532</u>	<u>(207,122)</u>	<u>303,410</u>
Total del activo	<u>\$ 2,782,420</u>	<u>\$ (1,711,645)</u>	<u>\$ 1,070,775</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo			
Corto plazo:			
Deuda a corto plazo	\$ 68,630	\$ (3,019)	\$ 65,611
Línea de crédito infraestructura	319,614	(319,614)	-
Cuentas por pagar	1,943,970	(885,997)	1,057,973
Anticipos de clientes	290,576	(8,195)	282,381
Impuestos por pagar	1,455,868	(1,168,165)	287,703
Total del pasivo a corto plazo	<u>4,078,658</u>	<u>(2,384,990)</u>	<u>1,693,668</u>
Largo plazo:			
Deuda a largo plazo	18,644	-	18,644
Obligaciones laborales	2,986	-	2,986
Impuesto sobre la renta diferido	-	(5,544)	(5,544)
Total del pasivo a largo plazo	<u>21,630</u>	<u>(5,544)</u>	<u>16,086</u>
Total del pasivo	<u>4,100,288</u>	<u>(2,390,534)</u>	<u>1,709,754</u>
Capital contable	<u>\$ (1,317,868)</u>	<u>\$ 678,889</u>	<u>\$ (638,979)</u>

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultado integral proforma
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base	Ajuste proforma	Cifras proforma
Ingresos			
Venta de viviendas	\$ 382,835	\$ (234,403)	\$ 148,432
Servicios de construcción	460,749	(22,881)	437,868
Servicios de comercialización	117,441	129,278	246,719
Venta de terrenos y lotes comerciales	120	(120)	-
Venta de paquetes de viviendas	15,964	(15,964)	-
Otros ingresos	2,824	(2,198)	626
	<u>979,933</u>	<u>(146,288)</u>	<u>833,645</u>
Costos			
Costo de viviendas vendidas	291,618	(122,179)	169,439
Costo por servicios de construcción	447,714	(15,533)	432,181
Gastos por servicios de comercialización	75,680	(3,379)	72,301
Costo por venta de terrenos y locales comerciales	84	(113)	(29)
Costo de nómina administrativa de construcción	28,945	338,877	367,822
Costo de otros ingresos	22,290	(22,411)	(121)
	<u>866,331</u>	<u>175,262</u>	<u>1,041,593</u>
Utilidad (pérdida) bruta	113,602	(321,550)	(207,948)
Gastos de operación	188,974	(91,238)	97,736
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(514,725)	504,748	(9,977)
Gastos por intereses y comisiones	49,851	(39,950)	9,901
Ingresos por intereses	(1,031)	411	(620)
Pérdida (ganancia) cambiaria	(20,777)	11	(20,766)
	<u>411,310</u>	<u>(695,532)</u>	<u>(284,222)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	411,310	(695,532)	(284,222)
Impuestos a la utilidad	-	(5,544)	(5,544)
	<u>411,310</u>	<u>(689,988)</u>	<u>(278,678)</u>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones continuas	411,310	(689,988)	(278,678)
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias	-	584,978	584,978
	<u>411,310</u>	<u>(105,010)</u>	<u>306,300</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	411,310	(105,010)	306,300
Otros resultados integrales			
Remediciones actuariales	(199)	-	(199)
	<u>(199)</u>	<u>-</u>	<u>(199)</u>
Resultado integral	\$ 411,111	\$ (105,010)	\$ 306,101
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	413,452	(105,010)	308,442
Pérdida neta participación no controladora	(2,341)	-	(2,341)
	<u>411,111</u>	<u>(105,010)</u>	<u>306,101</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 411,111	\$ (105,010)	\$ 306,101

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultado integral proforma
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base (no auditadas)	Ajuste proforma	Cifras proforma
Ingresos			
Venta de viviendas	\$ 188,530	\$ (5,974)	\$ 182,556
Servicios de construcción	504,341	(3,512)	500,829
Servicios de comercialización	111,951	908	112,859
Venta de terrenos y lotes comerciales	89	(89)	-
Otros ingresos	1,853	(190)	1,663
	<u>806,764</u>	<u>(8,857)</u>	<u>797,907</u>
Costos			
Costo de viviendas vendidas	147,079	(3,490)	143,589
Costo por servicios de construcción	498,441	(2,207)	496,234
Gastos por servicios de comercialización	59,737	(1,575)	58,162
Costo por venta de terrenos y locales comerciales	113	(113)	-
Costo de nómina administrativa de construcción	16,857	(2)	16,855
Costo de otros ingresos	4,085	(1,512)	2,573
	<u>726,312</u>	<u>(8,899)</u>	<u>717,413</u>
Utilidad bruta	80,452	42	80,494
Gastos de operación	87,030	(10,108)	76,922
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(283,386)	104,784	(178,602)
Gastos por intereses y comisiones	70,752	(44,707)	26,045
Ingresos por intereses	(155)	6	(149)
Pérdida (ganancia) cambiaria	(957)	14	(943)
	<u>207,168</u>	<u>(49,947)</u>	<u>157,221</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	207,168	(49,947)	157,221
Impuestos a la utilidad	-	-	-
	<u>207,168</u>	<u>(49,947)</u>	<u>157,221</u>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones continuas	207,168	(49,947)	157,221
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias	-	678,889	678,889
	<u>207,168</u>	<u>628,942</u>	<u>836,110</u>
Utilidad neta consolidada	207,168	628,942	836,110
Otros resultados integrales			
Remediciones actuariales	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral	<u>\$ 207,168</u>	<u>\$ 628,942</u>	<u>\$ 836,110</u>
Utilidad neta participación controladora	206,855	628,942	835,797
Utilidad neta participación no controladora	313	-	313
	<u>207,168</u>	<u>628,942</u>	<u>836,110</u>
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 207,168</u>	<u>\$ 628,942</u>	<u>\$ 836,110</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados proforma

Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto que se indique lo contrario)

1. Naturaleza de las operaciones e información general

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía o Desarrolladora 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 y de objeto múltiple (“Sofoles y Sofomes, respectivamente”) 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 número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México.

2. Descripción de la transacción

Desarrolladora Homex y Opción Homex, S.A. de C.V., celebraron un contrato de compraventa con la persona moral denominada ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. y con los señores Rubén Omar Pérez Pérez y Marisol Barrera Pérez (“Los Compradores”), mediante el cual se realizó la desincorporación de nueve subsidiarias a través de la venta del total de las acciones de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“PICSA”) dado que PICSA es propietaria de la totalidad menos una o de un interés minoritario no significativo, de las acciones y partes sociales representativas del capital social de las empresas denominadas: 1) Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., 2) CT Loreto, S. de R.L. de C.V., 3) Opción Homex, S.A. de C.V., 4) Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., 5) Administradora Picsa, S.A. de C.V., 6) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (a su vez titular de la totalidad menos una o un interés minoritario no significativo de, las acciones representativas del capital social de 7) Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (50 % de participación) y 8) Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.

En sesión extraordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, por unanimidad de votos de sus miembros presentes, autorizó llevar a cabo la transacción acordada en el contrato de compraventa firmado el 27 de diciembre de 2018, de acuerdo con los términos del mismo, así como de los convenios y notificaciones que soportan la operación. La divulgación del contenido del contrato señalado estaba condicionada a la ocurrencia de ciertos eventos que a la fecha de este informe se han formalizado. De acuerdo con el convenio de fijación de precio y forma de pago la contraprestación por la venta de las subsidiarias mencionadas asciende a \$31,954.

A través de esta operación la Compañía tendrá una estructura corporativa más simple la cual, entre otros beneficios, permitirá reflejar una posición financiera más sólida al mismo tiempo que ayudará a la consolidación del nuevo modelo de negocio de la Compañía para la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de viviendas de interés social, vivienda media y residencial en México.

3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados proforma

Los estados consolidados de posición financiera proforma y los estados consolidados de resultado integral proforma que se acompañan han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de la Compañía, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Los estados consolidados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021 y los estados consolidados de resultado integral proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, fueron preparados como si la operación descrita hubiera ocurrido al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021.

4. Ajustes proforma

Mediante la transacción antes descrita, la Compañía dispondrá de los activos y pasivos que representan los activos netos de 1) Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (PICSA), 2) Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., 3) CT Loreto, S. de R.L. de C.V., 4) Opción Homex, S.A. de C.V., 5) Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., 6) Administradora Picsa, S.A. de C.V., 7) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (a su vez titular de la totalidad menos una o un interés minoritario no significativo de, las acciones representativas del capital social de 8) Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (50 % de participación) y 9) Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V., y que se incluyen en el estado consolidado de situación financiera proforma como si la transacción se hubiera consumado al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021, como se detalla a continuación:

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
Activos		
Equivalentes de efectivo 1)	\$ 23,814	\$ 22,874
Cuentas por cobrar 1) 2)	(3,702)	(9)
Terrenos y obra en proceso 1)	(1,414,094)	(2,051,097)
Otros activos circulantes 1)	(110,541)	(97,554)
Total de activos circulantes	\$ (1,504,523)	\$ (2,125,786)
Terrenos para futuros desarrollos 1)	(164,928)	(164,928)
Otros activos no circulantes 1)	(42,194)	(42,412)
Total de activos	<u>\$ (1,711,645)</u>	<u>\$ (2,333,126)</u>
Pasivos		
Deuda 1)	\$ (322,633)	\$ (297,435)
Cuentas por pagar 1) 2) 3)	(885,997)	(1,519,566)
Otros pasivos circulantes 1)	(1,176,360)	(1,095,559)
Total de pasivos circulantes	(2,384,990)	(2,912,560)
Deuda a largo plazo 1)	-	-
Impuesto sobre la renta diferido 1)	(5,544)	(5,544)
Total de pasivos	(2,390,534)	(2,918,104)
Capital contable	678,889	584,978
Total de pasivos y capital contable	<u>\$ (1,711,645)</u>	<u>\$ (2,333,126)</u>

- 1) El ajuste corresponde al reconocimiento de la desinversión de los activos y pasivos que representan los activos netos atribuibles a las subsidiarias que se venden, con base en lo descrito en la nota 1.
- 2) El ajuste corresponde al reconocimiento de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas (las cuales habían sido eliminadas en el proceso de consolidación antes de la transacción), al 31 de diciembre de 2020 por \$9,576,887 y \$11,135,598, respectivamente y al 30 de septiembre de 2021 por \$1,669,717 y \$1,669,859, que mantenía la Compañía con las subsidiarias que se desincorporan.
- 3) Al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de septiembre de 2021, se incluyen gastos estimados de distintos asesores por \$8,500, relacionados con la venta.

Los estados financieros consolidados de resultado integral proforma, por el año terminado el 31 de diciembre 2020 y por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado el 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021, respectivamente. Dichos ajustes se detallan a continuación:

	Por los nueve meses terminados a septiembre 2021	Por los doce meses terminados a diciembre 2020
Ingresos 1) 2)	\$ (8,857)	\$ (146,288)
Costo 1) 3)	(8,899)	175,262
Utilidad bruta	<u>42</u>	<u>(321,550)</u>
Gastos de Operación 1) 4)	(10,108)	(91,238)
Otros (ingresos) gastos 1) 5)	104,784	504,748
Resultado integral de financiamiento	<u>(44,687)</u>	<u>(39,528)</u>
Utilidad antes de impuestos	(49,947)	(695,532)
Impuestos a la utilidad	-	(5,544)
Utilidad neta consolidada	<u>(49,947)</u>	<u>(689,988)</u>
Operaciones discontinuas relacionadas a la venta de subsidiarias 1) 6)	678,889	584,978
Utilidad neta	<u>\$ 628,942</u>	<u>\$ (105,010)</u>

- 1) El ajuste corresponde al reconocimiento de la desinversión de las subsidiarias que se venden, disminuyendo los ingresos y gastos de dichas compañías de las cifras consolidadas de la Compañía, con base en la nota 2.
- 2) Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se reconocieron ingresos por \$(6,987) y \$(496,911), respectivamente; que provienen de transacciones entre la Compañía y las subsidiarias que se desincorporan y que anteriormente fueron eliminadas durante el proceso de consolidación de la Compañía. Derivado de esta operación, dichas transacciones no serían eliminadas en el estado consolidado de resultado integral proforma de la Compañía. Adicionalmente, por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los ingresos de PICSA y otras subsidiarias que se modificaron de acuerdo con el ajuste 1, correspondían a \$15,844 y \$643,199, respectivamente.

- 3) Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se reconocieron costos totales por \$(5) y \$(423,593) que provienen de transacciones entre la Compañía y las subsidiarias que se desincorporan y que anteriormente fueron eliminadas durante el proceso de consolidación de la Compañía. Derivado de la venta, dichas transacciones no serían eliminadas en el estado consolidado de resultado integral proforma de la Compañía. Adicionalmente, por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los costos totales de PICSA y otras subsidiarias correspondían a \$8,904 y \$248,332, respectivamente.
- 4) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se reconocieron gastos de operación por \$25 y \$60,589 que provienen de transacciones entre la Compañía y las subsidiarias que se desincorporan y que anteriormente fueron eliminadas durante el proceso de consolidación de la Compañía. Derivado de la venta, dichas transacciones no serían eliminadas en el estado consolidado de resultado integral proforma de la Compañía. Adicionalmente, por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los gastos de operación de PICSA y otras subsidiarias correspondían a \$10,133 y \$151,828, respectivamente.
- 5) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se reconocieron otros ingresos (gastos) por \$245,119 y \$12,730 que provienen de transacciones entre la Compañía y las subsidiarias que se desincorporan y que anteriormente fueron eliminadas durante el proceso de consolidación. Derivado de la venta, dichas transacciones no serían eliminadas en el estado consolidado de resultado integral proforma de la Compañía. Adicionalmente, por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los otros ingresos (gastos) de las subsidiarias que se desincorporan correspondían a \$(140,335) y \$492,018, respectivamente.
- 6) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se incluyen los ajustes por la operación discontinua relacionada con la venta de estas subsidiarias, los cuales se describen a continuación:
 - a. Reconocimiento neto por la desinversión de \$584.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y \$678.9 millones por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, neto del valor de la inversión en dicha entidad.
 - b. Reconocimiento neto de impuestos de la contraprestación recibida por la venta de PICSA y otras subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021 por \$31,954.
 - c. Reconocimiento de los gastos estimados de abogados y asesores por \$8,500 y su correspondiente impuesto a la utilidad.

5. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados proforma

Los estados financieros consolidados proforma adjuntos fueron autorizados para su emisión el 1 de febrero de 2022 por el Director General, José Alberto Baños López y por el Director de Finanzas, Mario Israel Colín Miranda.