

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	13
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	15
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	17
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	18
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	20
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	26
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	30
[700002] Datos informativos del estado de resultados	31
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	32
[800001] Anexo - Desglose de créditos	33
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	35
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	36
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	37
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	38
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	42
[800500] Notas - Lista de notas.....	43
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	55
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	65

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Culiacán, Sinaloa, a 27 de febrero de 2025,- Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo de proyectos de vivienda propios y a la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México, reportó hoy sus resultados financieros, al Cuarto Trimestre y doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024 .

Puntos Relevantes:

- Durante el Cuarto Trimestre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 34 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 100%. Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 239 viviendas con un precio promedio de \$1.6 millones, reflejando el enfoque de la Compañía para desarrollar proyectos de vivienda media y residencial.
- Durante el Cuarto Trimestre de 2024, la Compañía registró un total de ingresos por \$55.4 millones un decremento del 45% comparado con el mismo periodo del año anterior. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024 la Compañía registró ingresos por \$380.3 millones un decremento de 42% al compararlo con el mismo periodo de 2023.
- Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024 el margen bruto fue de 13.3% comparado con 4.2% durante el periodo de 2023.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comentario de la Dirección General:

El Cuarto Trimestre de 2024 fue un trimestre retador donde la Compañía no logró acelerar el ritmo de construcción de los proyectos activos, los cuales, al ser proyectos de terceros, la inversión depende de los propietarios. A su vez, no se iniciaron proyectos propios, por lo que la compañía solo centro sus esfuerzos en los proyectos iniciados de servicios integrales para el desarrollo de vivienda. La Compañía está buscando iniciar nuevos proyectos de terceros para así ampliar su portafolio y mejorar la rentabilidad y capacidad operativa de Homex.

El 7 de febrero de 2025, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles con residencia en Ciudad de México, notificó a la Compañía que dado que los plazos para la etapa de conciliación así como los periodos de prórrogas solicitadas han llegado a su término, declarando en la etapa de quiebra a Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. La Compañía prevé que podrá continuar la operación de los proyectos activos, sin embargo, este proceso continúa siendo un desenfoco para la Compañía a la vez que representa un gasto administrativo adicional no previsto.

A partir del 15 de febrero del presente año, Miguel Heredia Rojas, quien recientemente había sido nombrado como Director de Finanzas, dejó de laborar en la Compañía por un cambio de residencia e intereses personales. En relación a ello, en la sesión del 25 de febrero de 2025, el Comité de Practicas Societarias aprobó la designación de Miguel Angel Villegas Cuevas como nuevo Director de Finanzas de Homex. Su trayectoria en la Compañía comenzó en 2019 como Gerente de Información financiera. Miguel Villegas tiene una amplia trayectoria en empresas públicas como Grupo Televisa, Coppel y Viva Aerobus así como también varios años de experiencia previa en el área de auditoría dentro de la firma Grant Thornton, su especialidad se denota en la generación, administración y uso de la información financiera. “Confiamos en la capacidad y compromiso de Miguel y estamos seguros que podremos trabajar en equipo con él para lograr los objetivos de la Compañía a pesar del entorno retador en el cual nos encontramos”, comentaron los Co-Directores Generales Rene Guerrero Chiquete y José Manuel Valadez Lobato.

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

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

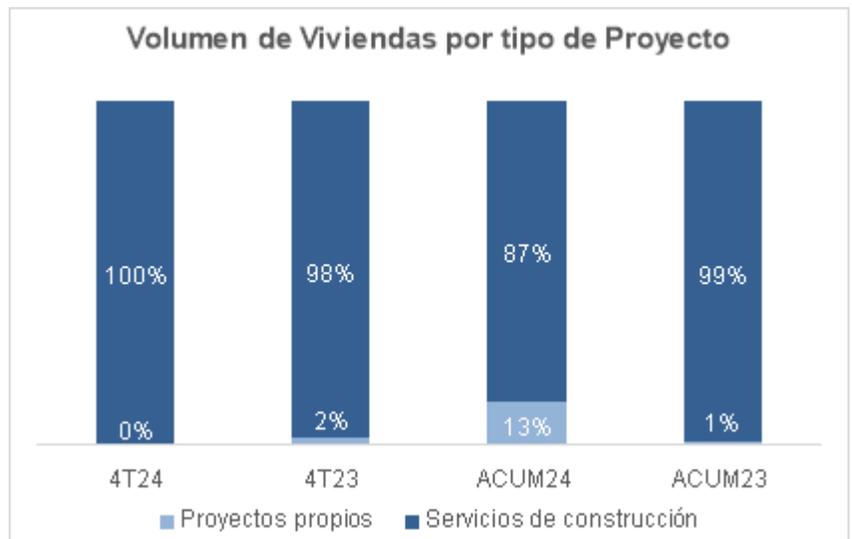
No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, incluyendo las correspondientes repercusiones legales, reglamentarias y sociales, podrían tener en nuestro negocio.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Presencia Geográfica. Al 31 de diciembre de 2024, Homex tuvo operaciones en 5 proyectos localizados en 3 ciudades de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Cuarto Trimestre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 34 unidades, un decremento de 65% comparado con 97 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2023. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 239 unidades, comparado con 516 unidades durante el mismo periodo del 2023. El menor volumen durante el reciente periodo deriva de un menor número de proyectos activos comparado con el periodo anterior, así como un menor ritmo de inversión en los proyectos activos.

Durante el Cuarto Trimestre de 2024 el volumen total de viviendas entregadas en proyectos propios fue de 0 unidades y para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024 totalizó 30 unidades.



En el Cuarto Trimestre de 2024, del total de unidades de servicios integrales para el desarrollo de vivienda, el volumen de vivienda de interés social, es decir viviendas de hasta un millón de pesos representó 29% del total de viviendas entregadas, mientras que el 62% correspondió al segmento de vivienda media y 9% vivienda residencial.

VOLUMEN										
	4T24	% del Total	4T23	% del Total	Variación 4T24 / 4T23	ACUM24	% del Total	ACUM23	% del Total	Variación 24 / 23
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda										
Social (de 0 a 250 UVA, mensual (*) hasta \$11.1 m)	10	29 %	49	44 %	-77 %	59	25 %	242	47 %	-78 %
Medio (de 250 a 750 UVA, mensual (*) hasta \$2.98)	21	62 %	47	43 %	-55 %	128	50 %	208	40 %	-39 %
Residencial (a partir de 750 UVA, mensual (*) \$2.98)	9	9 %	5	5 %	-40 %	24	10 %	69	12 %	-62 %
Venta de viviendas por proyectos propios										
Social (de 0 a 250 UVA, mensual (*) hasta \$11.1 m)	-	-	-	-	N/A	-	-	1	0 %	-100 %
Medio (de 250 a 750 UVA, mensual (*) hasta \$2.98)	-	-	-	-	N/A	1	0 %	-	-	N/A
Residencial (a partir de 750 UVA, mensual (*) \$2.98)	-	-	2	2 %	-100 %	29	12 %	2	0 %	1250 %
Total Volumen	36	100 %	97	100 %	-65 %	299	100 %	518	100 %	-54 %

El volumen de viviendas entregadas por servicios integrales para el desarrollo de vivienda, por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024, totalizaron 209 unidades donde el volumen de vivienda de interés social representó 45% del total de viviendas entregadas, mientras que el 50% correspondió al segmento de vivienda media y 5% vivienda residencial.

Unidades Vendidas por Segmento 4T23



Servicios integrales para el desarrollo de vivienda

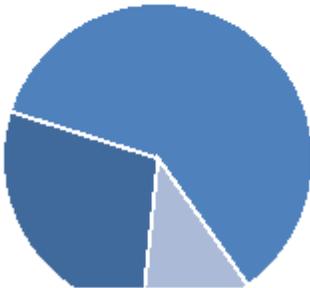
Unidades Vendidas por Segmento 4T24



Porcentaje de participación considerando un volumen de 34 unidades

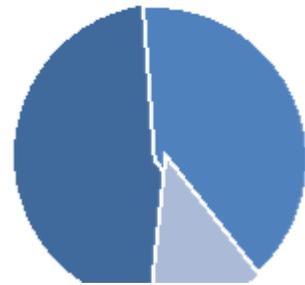
Porcentaje de participación considerando un volumen de 95 unidades

Unidades Vendidas por Segmento 12M24



Porcentaje de participación considerando un volumen de 209 unidades

Unidades Vendidas por Segmento 12M23



Porcentaje de participación considerando un volumen de 513 unidades

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El precio promedio por servicios integrales para el desarrollo de vivienda: Para las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2024 fue de \$1.6 millones, un incremento de 52% al compararlo con el Cuarto Trimestre de 2023. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$1.3 millones, un incremento de 5% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA						
(Miles de pesos)	4T24	4T23	Variación 4T24 / 4T23	ACUM24	ACUM23	Variación 24 / 23
Social	995	915	9 %	990	922	7 %
Media	1,527	1,294	18 %	1,401	1,591	-12 %
Residencial	4,327	4,444	-3 %	3,905	3,369	16 %
Precio promedio para todas las viviendas	1,568	990	58 %	1,318	1,255	5 %

Precio promedio considerando un volumen de 34 y 209 unidades para el 4T24 y doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024; y 95 unidades para el 4T23 y 513 para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2023.

El precio promedio de proyectos propios: Para las viviendas entregadas para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024 fue de \$2.9 millones.

Financiamiento Hipotecario. Para el Cuarto Trimestre de 2024, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda fue INFONAVIT el cual represento 53% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex seguido por instituciones financieras el cual representó 26%. Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024, el financiamiento a través de INFONAVIT representó el 38% mientras que el 28% de los clientes de los proyectos de la Compañía fueron financiados por otras fuentes de financiamiento.

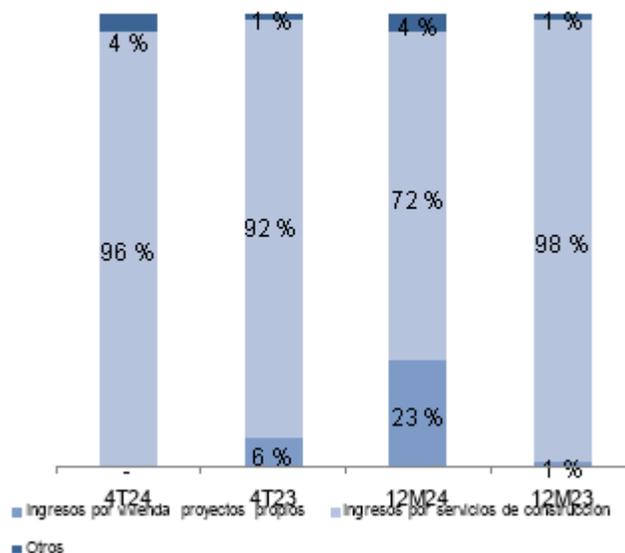
TIPO DE FINANCIAMIENTO								
	4T24	% del Total	4T23	% del Total	ACUM24	% del Total	ACUM23	% del Total
INFONAVIT	18	53 %	39	40 %	92	38 %	178	34 %
FOVISSSTE	1	3 %	18	19 %	18	8 %	40	8 %
Instituciones financieras	9	26 %	24	25 %	63	26 %	192	37 %
Otros	6	18 %	16	16 %	66	28 %	106	21 %
TOTAL	34	100 %	97	100 %	239	100 %	516	100 %

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Cuarto Trimestre del 2024, la Compañía registró un total de ingresos por \$55.4 millones un decremento de 45% comparado con el mismo periodo del año anterior. El decremento de los ingresos de la Compañía deriva principalmente de un menor número de proyectos activos donde actualmente la Compañía solo tiene proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda y por lo tanto no hay ingresos de proyectos propios. Los ingresos por proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron \$53.3 millones o 96% del total de ingresos. Así mismo, la Compañía registró \$2.1 millones en ingresos por diseño de proyectos y otros.

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024, la Compañía registró un total de ingresos por \$380.2 millones, donde los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron \$275.5 millones o 72% del total de los ingresos mientras que los ingresos por proyectos propios totalizaron \$89.3 millones o 23% del total de los ingresos, mientras que los ingresos por diseño de proyectos y otros totalizaron \$15.5 millones o 4% del total de los ingresos.

Ingresos por Tipo de Proyecto



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	4T24	% del Total	4T23	% del Total	Variación 4T24 / 4T23	ACUM24	% del Total	ACUM23	% del Total	Variación 24 / 23
Ingresos por vivienda proyectos propios	-	-	8,267	8%	-100%	332,000	29%	8,267	1%	190%
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	53,300	96%	24,022	92%	-49%	275,521	72%	24,022	23%	-51%
Ingresos por diseño de proyectos	2,100	4%	1,225	1%	81%	15,470	4%	3,505	1%	30%
Total de ingresos	55,400	100%	1,01,514	100%	-45%	380,201	100%	380,201	100%	-42%

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de diciembre de 2024, se obtuvo una utilidad bruta de \$1.2 millones con un margen bruto de 2.3%, comparado con una utilidad bruta de \$1.4 millones y un margen bruto de 1.4% durante el Cuarto Trimestre del 2023. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024, la compañía generó una utilidad bruta de \$50.5 millones y un margen bruto de 13.3% comparado con una utilidad bruta de \$27.4 millones y un margen bruto de 4.2%.

Durante el Cuarto Trimestre de 2024, se obtuvo una utilidad bruta de \$2.2 millones por servicios integrales para el desarrollo de vivienda obteniendo un margen bruto de 4.1% comparado con un margen de 3.5% en el mismo periodo del año anterior. Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024, la utilidad bruta por servicios integrales para el desarrollo de vivienda fue de \$37.5 millones con un margen de 13.6% comparado con un margen de 6.6% en el mismo periodo del año anterior.

Para los proyectos propios, durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024 se obtuvo un margen de 24.4%.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO						
(Miles de pesos, %)	4T24	4T23	Variación 4T24 / 4T23	ACUM24	ACUM23	Variación 24 / 23
Utilidad Bruta						
Ingresos por vivienda proyectos propios	-	1,318	-100%	21,777	1,128	1831%
Servicios integrales para el desarrollo de	2,166	3,261	-34%	37,575	42,520	-12%

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

vivienda						
Otros	(918)	(3,200)	-71 %	(8,780)	(16,286)	-46 %
TOTAL	1,248	1,379	-9 %	50,572	27,362	85 %
Margen Bruto						
Ingresos por vivienda proyectos propios	N/A	20.7 %	N/A	24.4 %	17.7 %	67
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	4.1 %	3.5 %	6	13.6 %	6.6 %	70
Otros	N/A	-22.8 %	N/A	-24.7 %	-20.2 %	(45)
TOTAL	2.3 %	1.4 %	9	13.3 %	4.2 %	91

(Pérdida) Utilidad de Operación: Durante el Cuarto Trimestre de 2024, la Compañía obtuvo una pérdida de operación de \$14.6 millones, comparado con una pérdida operativa de \$4.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2023.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024 la Compañía generó una pérdida de operación de \$48.1 millones comparado con una pérdida operativa de \$17.8 millones durante el mismo periodo del año anterior.

UAFIDA: Durante el Cuarto Trimestre de 2024 la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$13.1 millones, comparado con una UAFIDA de \$534 mil reportada en el mismo periodo de 2023. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024, la UAFIDA totalizó un resultado negativo por \$29.4 millones comparado con \$8.1 millones durante el mismo periodo del año anterior.

UAFIDA				
(Miles de pesos)	4T24	4T23	ACUM24	ACUM23
Utilidad neta	(19,003)	(8,508)	(67,569)	(30,743)
Depreciación	1,456	4,692	15,088	22,686
Resultado integral de financiamiento	4,495	4,570	17,196	13,984
Impuestos, recargos y actualizaciones	-	-	3,649	3,244
Interés minoritario	(78)	(220)	2,249	(1,043)
UAFIDA	(13,130)	534	(29,387)	8,128

Costo Integral de Financiamiento: Para el Cuarto Trimestre de 2024, el costo integral de financiamiento fue \$4.5 millones relativamente sin cambio al compararse con el mismo periodo del año anterior.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024 el costo integral de financiamiento fue de \$17.2 millones de pesos; para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2023 el costo integral de financiamiento fue de \$13.9 millones.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Cuarto Trimestre de 2024 la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$19.0 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$8.7 millones durante el Cuarto Trimestre de 2023.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2024 la Compañía registró una Pérdida Neta Consolidada de \$65.3 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de \$31.2 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Estructura Financiera:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo totalizó 356 días al 31 de diciembre de 2024 principalmente por los días de inventario el cual incluye inventario de largo plazo. Sin considerar el inventario de largo plazo los días de inventario totalizan 32 días y el total de ciclo de capital de trabajo negativo por 92 días.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario	432,907	479	428,132	247
Cuentas por cobrar	29,864	37	84,934	48
Cuentas por pagar	145,318	161	166,788	96
Total del ciclo de capital de trabajo	608,089	356	679,854	199

Deuda: La deuda de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, ascendió a \$45.9 millones, comparado con \$141.5 millones al 31 de diciembre de 2023.

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

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- Flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones
- Créditos
- Deuda no bancaria
- Proveedores de materiales

Control interno [bloque de texto]

El equipo administrativo de Homex es responsable de la preparación e integridad de los estados financieros consolidados de la Compañía así como de mantener un sistema de control interno. Este tipo de control sirve para proporcionar garantía razonable a los accionistas, a la comunidad financiera y a otras partes interesadas de que las transacciones sean ejecutadas de acuerdo con los

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

objetivos de la administración de la Compañía, que los registros financieros sean confiables como base de la preparación de los estados financieros consolidados y que los activos estén protegidos contra pérdidas debidas a usos o disposiciones no autorizados.

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

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HOMEX
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 al 2024-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2024-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	HOMEX
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El analista independiente es 414 consulting.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,531,000	15,623,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	29,864,000	84,934,000
Impuestos por recuperar	15,153,000	20,801,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	28,757,000	110,226,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	38,692,000	198,596,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	114,997,000	430,180,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	114,997,000	430,180,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	404,150,000	317,906,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	40,564,000	191,941,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	11,465,000	16,577,000
Total de activos no circulantes	456,179,000	526,424,000
Total de activos	571,176,000	956,604,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	372,365,000	433,930,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	192,797,000	313,014,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	565,162,000	746,944,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	565,162,000	746,944,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	138,923,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	4,610,000	4,364,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	4,610,000	4,364,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	4,610,000	143,287,000
Total pasivos	569,772,000	890,231,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	7,197,553,000	7,188,327,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(9,356,627,000)	(9,280,183,000)
Otros resultados integrales acumulados	86,189,000	86,189,000
Total de la participación controladora	4,716,000	71,934,000
Participación no controladora	(3,312,000)	(5,561,000)
Total de capital contable	1,404,000	66,373,000
Total de capital contable y pasivos	571,176,000	956,604,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	380,267,000	658,933,000	55,436,000	101,704,000
Costo de ventas	329,695,000	631,571,000	54,188,000	100,325,000
Utilidad bruta	50,572,000	27,362,000	1,248,000	1,379,000
Gastos de venta	10,128,000	11,732,000	1,210,000	2,860,000
Gastos de administración	61,883,000	87,414,000	11,857,000	24,148,000
Otros ingresos	25,435,000	66,252,000	(786,000)	25,490,000
Otros gastos	52,120,000	12,270,000	1,981,000	4,019,000
Utilidad (pérdida) de operación	(48,124,000)	(17,802,000)	(14,586,000)	(4,158,000)
Ingresos financieros	11,000	10,311,000	1,000	1,318,000
Gastos financieros	17,207,000	24,295,000	4,496,000	5,888,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(65,320,000)	(31,786,000)	(19,081,000)	(8,728,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(65,320,000)	(31,786,000)	(19,081,000)	(8,728,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(65,320,000)	(31,786,000)	(19,081,000)	(8,728,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(67,569,000)	(30,743,000)	(19,003,000)	(8,508,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	2,249,000	(1,043,000)	(78,000)	(220,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.01)	(0.01)	(0.01)	(0.01)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12- 31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(65,320,000)	(31,786,000)	(19,081,000)	(8,728,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	628,000	0	628,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	628,000	0	628,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12- 31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	628,000	0	628,000
Resultado integral total	(65,320,000)	(31,158,000)	(19,081,000)	(8,100,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(67,569,000)	(30,115,000)	(19,003,000)	(7,880,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	2,249,000	(1,043,000)	(78,000)	(220,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(65,320,000)	(31,786,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	17,006,000	13,551,000
+ Gastos de depreciación y amortización	15,088,000	22,686,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	31,151,000	5,794,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	(71,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(4,112,000)	(1,341,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(7,979,000)	48,820,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	55,070,000	14,888,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	171,820,000	88,395,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(5,730,000)	22,595,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(137,752,000)	(193,892,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	134,562,000	21,425,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	69,242,000	(10,361,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	11,000	10,240,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	69,253,000	(121,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	35,193,000	2,448,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	5,370,000	965,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	29,823,000	1,483,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	351,000	597,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,017,000	17,552,000
- Reembolsos de préstamos	89,172,000	36,398,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	24,364,000	6,611,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(112,168,000)	(24,860,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(13,092,000)	(23,498,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(13,092,000)	(23,498,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	15,623,000	39,121,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,531,000	15,623,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	7,188,327,000	2,089,120,000	11,519,000	(9,280,183,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(67,569,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(67,569,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	9,226,000	0	0	(8,875,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	9,226,000	0	0	(76,444,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	7,197,553,000	2,089,120,000	11,519,000	(9,356,627,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	1,101,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,101,000	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	85,088,000	86,189,000	71,934,000	(5,561,000)	66,373,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(67,569,000)	2,249,000	(65,320,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(67,569,000)	2,249,000	(65,320,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	351,000	0	351,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(67,218,000)	2,249,000	(64,969,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,189,000	4,716,000	(3,312,000)	1,404,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	7,180,489,000	2,089,120,000	11,519,000	(9,242,199,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(30,743,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(30,743,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	7,838,000	0	0	(7,241,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	7,838,000	0	0	(37,984,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	7,188,327,000	2,089,120,000	11,519,000	(9,280,183,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	473,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	628,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	628,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	628,000	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,101,000	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	85,088,000	85,561,000	101,452,000	(4,518,000)	96,934,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(30,743,000)	(1,043,000)	(31,786,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	628,000	628,000	0	628,000
Resultado integral total	0	0	0	0	628,000	(30,115,000)	(1,043,000)	(31,158,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	597,000	0	597,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	628,000	(29,518,000)	(1,043,000)	(30,561,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,189,000	71,934,000	(5,561,000)	66,373,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	7,197,553,000	7,188,327,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	6	6
Numero de empleados	253	256
Numero de obreros	120	139
Numero de acciones en circulación	7,959,106,758	7,915,171,853
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	15,088,000	22,686,000	1,456,000	4,692,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	380,267,000	658,933,000
Utilidad (pérdida) de operación	(48,124,000)	(17,802,000)
Utilidad (pérdida) neta	(65,320,000)	(31,786,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(67,569,000)	(30,743,000)
Depreciación y amortización operativa	15,088,000	22,686,000

[80001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR 2	NO	2020-10-30	2025-08-29	T.F. 15%											
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR	NO	2019-05-14	2025-01-30	T.F. 18%											
PQ LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR	NO	2022-01-31	2025-01-31	T.F. 14%											
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR 3	NO	2024-06-04	2025-12-04	T.F. 15%											
SABERIA SA DE CV 59.5 MLLS	NO	2021-10-29	2023-12-29	T.F. 18.5%											
PQ LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR 2	NO	2022-04-11	2025-01-10	T.F. 18%											
ICH 002 SAPI DE CV 2.3 MLLS	NO	2022-03-02	2023-12-29	T.F. 18%											
INTERESES *															
TOTAL					0	45,959,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	45,959,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA	RESIDENCIAL	64,292,000			64,292,000
SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA	MEDIA	63,496,000			63,496,000
SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA	SOCIAL	147,743,000			147,743,000
DISEÑO DE PROYECTOS Y OTROS	DISEÑO DE PROYECTOS Y OTROS	15,470,000			15,470,000
VIVIENDA	MEDIA	2,439,000			2,439,000
VIVIENDA	RESIDENCIAL	86,827,000			86,827,000
TODAS	TODOS	380,267,000	0	0	380,267,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	17,000	17,000
Saldos en bancos	2,514,000	15,606,000
Total efectivo	2,531,000	15,623,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,531,000	15,623,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	29,864,000	84,934,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	29,864,000	84,934,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	12,596,000	14,875,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	12,596,000	14,875,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	16,045,000	93,143,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	116,000	2,208,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	28,757,000	110,226,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	36,675,000	67,974,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	480,000
Total vehículos	0	480,000
Enseres y accesorios	3,889,000	123,487,000
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	40,564,000	191,941,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	121,470,000	127,200,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	5,015,000	6,138,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	245,880,000	300,592,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	372,365,000	433,930,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	45,959,000	120,758,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	146,838,000	192,256,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	192,797,000	313,014,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	20,703,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	118,220,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	138,923,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	85,088,000	85,088,000
Otros resultados integrales	1,101,000	1,101,000
Total otros resultados integrales acumulados	86,189,000	86,189,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	571,176,000	956,604,000
Pasivos	569,772,000	890,231,000
Activos (pasivos) netos	1,404,000	66,373,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	114,997,000	430,180,000
Pasivos circulantes	565,162,000	746,944,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(450,165,000)	(316,764,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	89,266,000	6,357,000	0	6,357,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	275,531,000	643,991,000	53,306,000	94,022,000
Otros ingresos	15,470,000	8,585,000	2,130,000	1,325,000
Total de ingresos	380,267,000	658,933,000	55,436,000	101,704,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	11,000	10,240,000	1,000	1,318,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	71,000	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	11,000	10,311,000	1,000	1,318,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	17,207,000	24,295,000	4,496,000	5,888,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	17,207,000	24,295,000	4,496,000	5,888,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

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

Se optan por presentar en bloque [813000]

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

Estimaciones contables

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

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

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

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros.
- Recuperabilidad de los Inventarios La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y la intención de venderlos o consumirlos en el ciclo normal de operaciones. Los valores netos realizables de los inventarios, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México.
- Con base en la información actualmente disponible, la Compañía ha considerado reservar pérdidas fiscales en aquellas subsidiarias donde es poco probable la generación de utilidades fiscales en el corto plazo.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

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

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2023 para cada uno de los periodos reportados.

Desarrolladora Homex controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho a retornos variables derivado de su involucramiento con la subsidiaria y tiene la capacidad de afectar dichos retornos a través de su poder sobre la subsidiaria.

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

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

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

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

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

Las principales subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, y una breve descripción de sus actividades, se muestran a continuación:

Compañía	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	Actividad
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	93.14 %	93.14 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Prendache, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas
CT Prop, S. de R.L de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
Sicrevi México, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
NWBH, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2023, no hubo subsidiarias no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

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

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

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se originan principalmente por la comercialización y venta de viviendas propias y por servicios integrales para el desarrollo de viviendas. Para determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue el modelo de 5 pasos que consiste en:

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

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS 15; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

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

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

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

Servicios de integrales para el desarrollo de vivienda

Los ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la Compañía para satisfacer la obligación de desempeño, es decir, mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IFRS 15. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de avance para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Los servicios integrales para el desarrollo de vivienda se componen por:

- Servicios de construcción
- Servicios de comercialización
- Honorarios
- Comisiones
- Contraprestaciones

Ingresos por diseño de proyectos y otros

Los ingresos por diseño de proyectos y otros incluyen la elaboración de proyectos pre operativos para nuevos desarrollos de viviendas propuestos a nuevos inversionistas en donde se llevan a cabo estudios de factibilidad y tramitología de los mismos que van desde la proyección hasta el comienzo de la construcción. Estos ingresos se reconocen y facturan a lo largo del tiempo conforme al porcentaje de avance autorizado por el cliente.

Venta de viviendas

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

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

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c) Inventarios y costo de ventas

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

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar más allá del año 2025. La Compañía clasifica los terrenos que están garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquéllos que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de los terrenos es clasificado como activo a largo plazo.

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía reconoce los otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los terrenos en desarrollo y construcción en proceso incluyen los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y los terrenos en desarrollo durante el período de adquisición y construcción.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Compañía no capitalizó préstamos, debido a que los desarrollos activos no tienen financiamiento y los desarrollos más antiguos dejaron de ser calificables.

d) Pagos anticipados

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

e) Maquinaria y equipo

La maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos a la locación y dejarlos en condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

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

	Años
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

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

f) Activos arrendados

La Compañía como arrendataria

Para cualquier contrato celebrado después del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía considera si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

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

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

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

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

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

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

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa.

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

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

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

En el estado consolidado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en el rubro de “maquinaria y equipo” y los pasivos por arrendamiento se han incluido en el de “cuentas por pagar”.

g) Deterioro de maquinaria y equipo

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

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

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades, maquinaria y equipo.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

Beneficios posteriores al empleo

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

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

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

Indemnizaciones

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

Beneficios a empleados a corto plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo incluyen los derechos de vacaciones; estos pasivos circulantes se incluyen en el rubro de "cuentas por pagar", son medidos por el monto que se espera pagar como resultado del derecho no utilizado. En virtud de que estos pasivos son a corto plazo no han sido descontados al considerarse dicho efecto inmaterial.

i) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

A excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con la IFRS 15, todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (en caso de que aplique).

Los activos financieros, que no son designados y efectivos como instrumentos de cobertura, se clasifican en las siguientes tres categorías para propósitos de su valuación:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

En los períodos presentados, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como VRCR ni VRORI.

La clasificación anterior se determina tomando como base los siguientes conceptos:

- El modelo de negocio para el manejo del activo financiero
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados y se presentan dentro de los gastos e ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en ventas netas.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Si el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se reconoce ajustado para aplazar la diferencia entre ambos valores. Después esa diferencia diferida se reconocerá en resultados en la medida que surja un cambio que implique un cambio en el valor del instrumento financiero.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar a clientes y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se ubican en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de activos financieros

La Compañía usa un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de los contratos con clientes, y reconoce la reserva para deterioro como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva clasificada por el tipo de industria del cliente, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio y se han agrupado con base en los días vencidos.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar. Estos pasivos se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para los derivados y pasivos financieros designados a VRCR, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

j) Provisiones y compromisos

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

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se esté en el curso de una combinación de negocios. En una combinación de negocios, los pasivos contingentes se reconocen a la fecha de adquisición cuando existe una obligación presente surgida de eventos pasados y el valor razonable se pueda medir de manera fiable, incluso si la salida de recursos económicos no es probable. Posteriormente se miden con base en el monto que sea mayor entre una provisión comparable según se describe anteriormente, y el monto reconocido a la fecha de adquisición, menos cualquier amortización.

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

La provisión para gastos “Trámites con gobiernos estatales y municipales” que se incluye en el rubro de “cuentas por pagar” corresponde a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Los compromisos no son sujetos de reconocimiento a menos que ocasionen una pérdida. Los compromisos se revelan cuando las adiciones de activo fijo son importantes, los bienes o servicios contratados exceden sustancialmente las necesidades inmediatas de la Compañía o representan obligaciones contractuales.

k) Impuestos a la utilidad

Impuesto sobre la renta corriente

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

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

Impuesto sobre la renta diferido

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se determina por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

El ISR diferido pasivo se reconoce por todas las diferencias temporales, excepto:

- Cuando el pasivo por ISR diferido deriva del reconocimiento inicial del crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversión de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reverseen en un futuro cercano.

El ISR diferido activo se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por ISR diferido relacionado con las diferencias temporales, derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el ISR diferido activo podrá ser reconocido solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros del ISR diferido activo se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que permita que toda o una parte de éste impuesto pueda ser utilizado. El activo por ISR diferido no reconocido será revaluado a la fecha de cada reporte y se reconocerá cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitirán que el ISR diferido activo sea recuperado.

El ISR diferido, activo y pasivo se mide utilizando la tasa fiscal que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en las tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR diferido es reconocido en correlación con la transacción de origen ya sea en el estado consolidado de resultado integral o directamente en el capital contable.

El activo y el pasivo, de ISR diferido se netean si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados con la misma entidad y con la misma autoridad fiscal.

I) Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en “pesos mexicanos”, que corresponden a la moneda del entorno económico donde operan la Compañía y sus subsidiarias, es decir su moneda funcional, la cual es también su moneda de informe.

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la Compañía, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación), excepto aquellos rubros no monetarios medidos a valor razonable los cuales se convierten utilizando los tipos de cambio a la fecha

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en que se determinó el valor razonable.

m) Capital contable

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

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

- a) Prima en venta de acciones- Incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acciones, neto de cualquier beneficio por el impuesto relacionado.
- b) Reserva legal- Representa el 5% de las utilidades obtenidas; el total de la reserva no excederá del 20% del capital social.
- c) Otras cuentas de capital- Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros.
- d) Las pérdidas acumuladas incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores.

n) Pagos basados en acciones

La Compañía cuenta con planes de remuneración basados en acciones para sus directivos que se liquidan con instrumentos de patrimonio.

Cuando los empleados son recompensados utilizando pagos basados en acciones, los valores razonables de los servicios prestados por los empleados se determinan indirectamente por referencia al valor razonable de los instrumentos de capital otorgado. Este valor razonable se valúa en la fecha de concesión y excluye cualquier impacto de condiciones de otorgamiento fuera de mercado.

Todas las remuneraciones basadas en acciones se reconocen en última instancia como un gasto en resultados con el correspondiente crédito al Capital Social. Si aplican periodos u otras condiciones para su otorgamiento, el gasto se asigna a lo largo de este periodo de otorgamiento, con base en el mejor estimado disponible del número de opciones de acciones que se espera conferir.

Al momento de ejercer las opciones el producto recibido, neto de cualquier costo de transacción atribuible directamente, hasta por el valor nominal de las acciones emitidas se asigna al capital social, registrándose cualquier excedente como prima en acciones.

El plan de remuneraciones a directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto: (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, e (ii) incentivar la permanencia de éstos en la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

El valor razonable de las opciones otorgadas en el plan de remuneraciones a directores durante el ejercicio de 2024 se determinó utilizando valor de mercado a la fecha de la concesión a razón de \$0.08 por acción, el importe reconocido en las cuentas de capital ascendió a \$9,226.

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones tiene a su cargo evaluar el desempeño del Director General y, con la opinión de este último, de los demás funcionarios del equipo ejecutivo y, en su caso, asignar sus prestaciones y paquete de incentivos, incluyendo la posibilidad de recibir acciones de la Compañía sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

Todos los bienes y servicios recibidos a cambio del otorgamiento de cualquier pago basado en acciones se miden a su valor razonable en la fecha en la que entidad obtiene el bien o la contraparte presta los servicios. Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía no ha reconocido pagos a proveedores basados en acciones.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

o) Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales a: 1) los planes de acciones decretados en Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 o; 2) el Split inverso decretado en Asamblea General de Accionistas celebrada en 2018, los cuales no han tenido efectos al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos.

p) Presentación del estado consolidado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la 'Utilidad neta del año' considerando los rubros de gastos de operación, otros ingresos, gastos e ingresos por intereses, el resultado cambiario y los impuestos a la utilidad.

q) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo con la información que analiza la Dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios integrales para el desarrollo de viviendas y otros), que representan los productos y servicios principales que proporciona la Compañía.

r) Utilidad integral

La utilidad integral incluye la utilidad neta y los cambios en las obligaciones laborales.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se originan principalmente por la comercialización y venta de viviendas propias y por servicios integrales para el desarrollo de viviendas. Para determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue el modelo de 5 pasos que consiste en:

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

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS 15; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

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

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

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

Servicios de integrales para el desarrollo de vivienda

Los ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la Compañía para satisfacer la obligación de desempeño, es decir, mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IFRS 15. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de avance para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Los servicios integrales para el desarrollo de vivienda se componen por:

- Servicios de construcción

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Servicios de comercialización
- Honorarios
- Comisiones
- Contraprestaciones

Ingresos por diseño de proyectos y otros

Los ingresos por diseño de proyectos y otros incluyen la elaboración de proyectos pre operativos para nuevos desarrollos de viviendas propuestos a nuevos inversionistas en donde se llevan a cabo estudios de factibilidad y tramitología de los mismos que van desde la proyección hasta el comienzo de la construcción. Estos ingresos se reconocen y facturan a lo largo del tiempo conforme al porcentaje de avance autorizado por el cliente.

Venta de viviendas

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

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

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

c) Inventarios y costo de ventas

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

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar más allá del año 2025. La Compañía clasifica los terrenos que están garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquéllos que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de los terrenos es clasificado como activo a largo plazo.

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y los terrenos en desarrollo durante el período de adquisición y construcción.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Compañía no capitalizó préstamos, debido a que los desarrollos activos no tienen financiamiento y los desarrollos más antiguos dejaron de ser calificables.

d) Pagos anticipados

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

e) Maquinaria y equipo

La maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos a la locación y dejarlos en condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

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

	Años
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

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

f) Activos arrendados

La Compañía como arrendataria

Para cualquier contrato celebrado después del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía considera si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.
- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato; y
- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. la Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa.

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

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

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

En el estado consolidado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en el rubro de “maquinaria y equipo” y los pasivos por arrendamiento se han incluido en el de “cuentas por pagar”.

g) Deterioro de maquinaria y equipo

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades, maquinaria y equipo.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

Beneficios posteriores al empleo

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

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

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

Indemnizaciones

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

Beneficios a empleados a corto plazo

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

i) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

A excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con la IFRS 15, todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (en caso de que aplique).

Los activos financieros, que no son designados y efectivos como instrumentos de cobertura, se clasifican en las siguientes tres categorías para propósitos de su valuación:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En los períodos presentados, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como VRCCR ni VRORI.

La clasificación anterior se determina tomando como base los siguientes conceptos:

- El modelo de negocio para el manejo del activo financiero
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados y se presentan dentro de los gastos e ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en ventas netas.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Si el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se reconoce ajustado para aplazar la diferencia entre ambos valores. Después esa diferencia diferida se reconocerá en resultados en la medida que surja un cambio que implique un cambio en el valor del instrumento financiero.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar a clientes y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se ubican en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de activos financieros

La Compañía usa un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de los contratos con clientes, y reconoce la reserva para deterioro como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva clasificada por el tipo de industria del cliente, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio y se han agrupado con base en los días vencidos.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar. Estos pasivos se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para los derivados y pasivos financieros designados a VRCCR, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

j) Provisiones y compromisos

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

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se esté en el curso de una combinación de negocios. En una combinación de negocios, los pasivos contingentes se reconocen a la fecha de adquisición cuando existe una obligación presente surgida de eventos pasados y el valor razonable se pueda medir de manera fiable, incluso si la salida de recursos económicos no es probable. Posteriormente se miden con base en el monto que sea mayor entre una provisión comparable según se describe anteriormente, y el monto reconocido a la fecha de adquisición, menos cualquier amortización.

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

La provisión para gastos “Trámites con gobiernos estatales y municipales” que se incluye en el rubro de “cuentas por pagar” corresponde a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Los compromisos no son sujetos de reconocimiento a menos que ocasionen una pérdida. Los compromisos se revelan cuando las adiciones de activo fijo son importantes, los bienes o servicios contratados exceden sustancialmente las necesidades inmediatas de la Compañía o representan obligaciones contractuales.

k) Impuestos a la utilidad

Impuesto sobre la renta corriente

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

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

Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se determina por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

El ISR diferido pasivo se reconoce por todas las diferencias temporales, excepto:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Cuando el pasivo por ISR diferido deriva del reconocimiento inicial del crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversión de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reverseen en un futuro cercano.

El ISR diferido activo se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por ISR diferido relacionado con las diferencias temporales, derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el ISR diferido activo podrá ser reconocido solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros del ISR diferido activo se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que permita que toda o una parte de éste impuesto pueda ser utilizado. El activo por ISR diferido no reconocido será revaluado a la fecha de cada reporte y se reconocerá cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitirán que el ISR diferido activo sea recuperado.

El ISR diferido, activo y pasivo se mide utilizando la tasa fiscal que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en las tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR diferido es reconocido en correlación con la transacción de origen ya sea en el estado consolidado de resultado integral o directamente en el capital contable.

El activo y el pasivo, de ISR diferido se netean si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados con la misma entidad y con la misma autoridad fiscal.

l) Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en “pesos mexicanos”, que corresponden a la moneda del entorno económico donde operan la Compañía y sus subsidiarias, es decir su moneda funcional, la cual es también su moneda de informe.

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la Compañía, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación), excepto aquellos rubros no monetarios medidos a valor razonable los cuales se convierten utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable.

m) Capital contable

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

- a) Prima en venta de acciones- Incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acciones, neto de cualquier beneficio por el impuesto relacionado.
- b) Reserva legal- Representa el 5% de las utilidades obtenidas; el total de la reserva no excederá del 20% del capital social.
- c) Otras cuentas de capital- Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros.
- d) Las pérdidas acumuladas incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores.

n) Pagos basados en acciones

La Compañía cuenta con planes de remuneración basados en acciones para sus directivos que se liquidan con instrumentos de patrimonio.

Cuando los empleados son recompensados utilizando pagos basados en acciones, los valores razonables de los servicios prestados por los empleados se determinan indirectamente por referencia al valor razonable de los instrumentos de capital otorgado. Este valor razonable se valúa en la fecha de concesión y excluye cualquier impacto de condiciones de otorgamiento fuera de mercado.

Todas las remuneraciones basadas en acciones se reconocen en última instancia como un gasto en resultados con el correspondiente crédito al Capital Social. Si aplican periodos u otras condiciones para su otorgamiento, el gasto se asigna a lo largo de este periodo de otorgamiento, con base en el mejor estimado disponible del número de opciones de acciones que se espera conferir.

Al momento de ejercer las opciones el producto recibido, neto de cualquier costo de transacción atribuible directamente, hasta por el valor nominal de las acciones emitidas se asigna al capital social, registrándose cualquier excedente como prima en acciones.

El plan de remuneraciones a directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto: (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, e (ii) incentivar la permanencia de éstos en la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

El valor razonable de las opciones otorgadas en el plan de remuneraciones a directores durante el ejercicio de 2024 se determinó utilizando valor de mercado a la fecha de la concesión a razón de \$0.08 por acción, el importe reconocido en las cuentas de capital ascendió a \$9,226.

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones tiene a su cargo evaluar el desempeño del Director General y, con la opinión de este último, de los demás funcionarios del equipo ejecutivo y, en su caso, asignar sus prestaciones y paquete de incentivos, incluyendo la posibilidad de recibir acciones de la Compañía sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

Todos los bienes y servicios recibidos a cambio del otorgamiento de cualquier pago basado en acciones se miden a su valor razonable en la fecha en la que entidad obtiene el bien o la contraparte presta los servicios. Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía no ha reconocido pagos a proveedores basados en acciones.

o) Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales a: 1) los planes de acciones decretados en Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 o; 2) el Split inverso decretado en Asamblea General de Accionistas celebrada en 2018, los cuales no han tenido efectos al 31 de

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos.

p) Presentación del estado consolidado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la 'Utilidad neta del año' considerando los rubros de gastos de operación, otros ingresos, gastos e ingresos por intereses, el resultado cambiario y los impuestos a la utilidad.

q) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo con la información que analiza la Dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios integrales para el desarrollo de viviendas y otros), que representan los productos y servicios principales que proporciona la Compañía.

r) Utilidad integral

La utilidad integral incluye la utilidad neta y los cambios en las obligaciones laborales.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados Auditados

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) está integrada por un Grupo de empresas dedicadas principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales de vivienda: de interés social, media y 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 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 por tiempo indefinido.

La Compañía tiene su domicilio social en Culiacán, Sinaloa, México, y sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores. Su domicilio corporativo se localiza en Boulevard Rotarismo No. 1140, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

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

1a. Eventos relevantes

Con fecha 3 de enero de 2024, el Segundo Tribunal Colegiado de Apelación en Materia Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito, notificó a Desarrolladora Homex la resolución de declaración en concurso mercantil al considerar una obligación de pago vencida con más de treinta días al adeudo que la Compañía presenta a favor del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Derivado de la declaración de concurso mercantil, el 25 de enero del presente año, la Compañía presentó una demanda de amparo indirecto en contra de dicha resolución que declara en concurso mercantil a Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. cuya resolución no le concede la protección de la Justicia Federal a la Compañía y, por ende, se presentó recurso de revisión que está radicado en el Décimo sexto Tribunal colegiado en Materia Civil con residencia en la ciudad de México, bajo el número de expediente 201/2024, mismo que fue turnado a la ponencia 3 y está pendiente de resolución.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El día 16 de abril de 2024, la Compañía tuvo conocimiento de la publicación de la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos, de fecha del 15 de abril de 2024, en la cual se reconocen a los acreedores.

El pasado 12 de julio de 2024, se le concedió a la Compañía la primera prórroga por 90 días, de conformidad con lo establecido en el artículo 145 párrafo segundo de la Ley de Concursos Mercantiles, mismos que inician el día 27 de julio y concluye el día 24 de octubre del año 2024.

El día 24 de Octubre se presentó la solicitud para la segunda prórroga por 90 días, la cual fue concedida el día 25 de Octubre de 2024. Esta prórroga vence el día 22 de Enero de 2025.

El 7 de febrero de 2025, el Juzgado Primero de Distrito en Materia de Concursos Mercantiles con residencia en Ciudad de México, notificó a la Compañía que dado que los plazos para la etapa de conciliación así como los periodos de prórrogas solicitadas habían llegado a su término, declaró en etapa de quiebra a Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V.

La Compañía prevé que podrá continuar la operación de los proyectos activos, sin embargo, este proceso continúa siendo un desenfoque para la Compañía a la vez que representa un gasto administrativo adicional no previsto.

Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. continúa cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de cotización "Homex". La administración de la Compañía prevé que la operación de los proyectos activos, los cuales son proyectos de terceros en relación a la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda, así como las obligaciones que derivan de dichos proyectos, tales como pago a proveedores, empleados y otros acreedores, no será afectada.

Sin embargo, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024 no incluyen ningún ajuste relacionado con la valuación y presentación de los activos y pasivos que pudieran resultar si la Compañía no fuera capaz de continuar en operación.

2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las normas internacionales de información financiera.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, *Información Financiera Intermedia*. La preparación de estos requiere que la administración haga un mayor uso de métodos para realizar juicios, estimaciones y supuestos en los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, sin embargo, los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones. En la opinión de la Administración, todos los ajustes necesarios para la presentación razonable de estos han sido incluidos.

Estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad e incluyen, entre otras revelaciones, las principales políticas contables del Grupo, las cuales fueron aplicadas consistentemente al 31 de diciembre de 2024.

Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

La adopción de las mejoras y modificaciones a las NIIF actuales, vigentes a partir del 1 de enero de 2024, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros.

3. Inventarios

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Terrenos escriturados	\$ 315,290	\$ 159,720

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Terrenos contratados	72,234	143,654
Obra en proceso	32,707	109,803
Materiales de construcción	12,676	14,955
	<u>432,907</u>	<u>428,132</u>
Inventario para futuros desarrollos	404,150	317,906
Total inventarios porción circulante	<u>\$ 28,757</u>	<u>\$ 110,226</u>

Costo de ventas

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Costo de servicios integrales para el desarrollo de viviendas	\$ 237,956	\$ 601,471
Costo de otros servicios	24,250	24,871
Costo de vivienda	67,489	5,229
	<u>\$ 329,695</u>	<u>\$ 631,571</u>

4. Impuestos por recuperar

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Impuesto sobre la renta retenido	\$ 1,074	\$ 1,047
Impuesto al valor agregado pendiente de acreditar	15,153	19,754
	<u>\$ 16,227</u>	<u>\$ 20,801</u>

5. Otros activos no financieros

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Anticipos a proveedores	\$ 14,906	\$ 12,422
Anticipo a cuenta de terrenos	12,601	165,063
Deudores Diversos	10,111	21,111
	<u>\$ 37,618</u>	<u>\$ 198,596</u>

6. Maquinaria y equipo

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la maquinaria y equipo se integra como se muestra a continuación:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Maquinaria y equipo	Otros activos fijos	Total
Costo o valuación:			
Al 1 de enero de 2023	\$ 89,423	\$ 200,255	\$ 289,678
Adiciones	141	824	965
Bajas	(1,750)	(4,685)	(6,435)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 87,814	\$ 196,394	\$ 284,208
Adiciones	4,718	652	5,370
Bajas	(35,603)	(187,298)	(222,901)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 56,929	\$ 9,748	\$ 66,677
Depreciación:			
Al 1 de enero de 2023	\$ 13,624	\$ 61,285	\$ 74,909
Depreciación	7,239	15,447	22,686
Bajas	(1,023)	(4,305)	(5,328)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 19,840	\$ 72,427	\$ 92,267
Depreciación	6,773	8,315	15,088
Bajas	(6,359)	(74,883)	(81,242)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 20,254	\$ 5,859	\$ 26,113
Valor neto en libros:			
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 36,675	\$ 3,889	\$ 40,564
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 67,974	\$ 123,967	\$ 191,941

La depreciación de la maquinaria y equipo, y de los derechos de uso por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a \$13,632 y \$22,686, respectivamente, se presenta en los estados consolidados de resultados adjuntos dentro de las siguientes cuentas:

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Costos de venta	\$ 6,222	\$ 9,993
Gastos de operación	8,866	12,693
	\$ 15,088	\$ 22,686

7. Proveedores y otras cuentas por pagar

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Provisiones por pagar	\$ 227,047	\$ 267,142
Proveedores	121,470	127,200
Deuda a empleados y provisiones laborales	14,197	15,587
Otros	9,651	24,001
	\$ 372,365	\$ 433,930

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

8. Otros créditos con costo

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la deuda a corto y largo plazo con instituciones financieras y no financieras se integra de la siguiente manera:

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Financieras:		
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i)	\$ 27,924	\$ 26,907
No financieras:		
Saberia, S.A. de C.V ii)	6,120	81,927
ICH 002 S.A.P.I. de C.V. iii)	-	13,366
Intereses por pagar	11,915	19,261
Total de deuda	\$ 45,959	\$ 141,461
Porción circulante de la deuda	(45,959)	(120,758)
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ 20,703

- i) Incluye líneas de crédito revolventes a una tasa de interés fija anual de 15% y 18%.
- ii) Líneas de crédito a una tasa de interés anual de 18.5% y 15%.
- iii) Línea de crédito revolvente a una tasa de interés del 18%.

9. Otros pasivos financieros, corto y largo plazo

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Anticipo de clientes	\$ 146,838	\$ 192,256
Ters Movere	-	109,422
Cancelaciones por pagar	8,718	8,798
Total de otros pasivos financieros	\$ 155,556	\$ 310,476
Porción circulante	(146,838)	(192,256)
Otros pasivos financieros a largo plazo	\$ 8,718	\$ 118,220

10. Capital contable

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Compañía se encuentra representado por 15,160,112,296 acciones ordinarias. Así mismo, la Compañía está en proceso de implementación de los acuerdos de la asamblea del 29 de abril de 2021 y 28 de abril de 2022 consistentes en: 1) la cancelación de 6,971,147,545 de acciones mantenidas en tesorería; 2) la cancelación de 174,722,018 acciones suscritas vía fideicomiso del plan de incentivos 2017; y 3) la cancelación de 124,396,130 acciones suscritas del plan de acciones para acreedores comunes. Una vez concluido este proceso, las acciones representativas del capital social serán 7,889,846,603 acciones.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las acciones se clasifican de la siguiente manera: 7,201,005,538 acciones en tesorería y 7,959,106,758 acciones suscritas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" íntegramente suscrito y pagado y 7,925,519,827 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente están suscritas y pagadas 7,626,401,679 acciones y el resto están suscritas vía fideicomisos y se dividen en 174,722,018 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del plan de incentivos 2017, y en 124,396,130 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del plan de acciones para acreedores comunes.

Plan de incentivos 2021:

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la compañía cuenta con un esquema de pagos basados en acciones como remuneración a empleados, que se liquida con capital.

El Programa fue aprobado el 25 de febrero de 2021, es parte del paquete de remuneración de la alta Gerencia de la Compañía. Las 219,674,524 acciones asignadas bajo este programa se adjudican si ciertas condiciones como se definen en el programa, se cumplen durante los siguientes 5 años. Este programa está basado en el desempeño de los directores en un periodo específico. Además, las personas elegibles para participar en este programa deben haber estado como empleados hasta el final del periodo de asignación acordado.

El 28 de junio de 2022 se ejercieron 41,077,762 opciones a un valor de mercado de \$0.036 por acción que ascendió a un total de \$1,479. El valor razonable de las opciones ejercidas se determinó utilizando valor de mercado a la fecha de la concesión a razón de \$0.21 por acción, el importe reconocido en las cuentas de capital ascendió a \$8,626. La diferencia entre el valor razonable a la fecha de concesión y el valor de mercado a la fecha de ejercicio, se reconoció en resultados acumulados de ejercicios anteriores por un importe de \$7,147. El 28 de junio de 2023 se ejercieron 37,325,380 opciones a un valor de mercado de \$0.016 por acción que ascendió a un total de \$597,206. El 26 de junio de 2024 se ejercieron 43,934,905 opciones a un valor de mercado de \$0.008 por acción que ascendió a un total de \$351. El valor razonable de las opciones ejercidas se determinó utilizando valor de mercado a la fecha de la concesión a razón de \$0.21 por acción, el importe reconocido en las cuentas de capital ascendió a \$9,226. La diferencia entre el valor razonable a la fecha de concesión y el valor de mercado a la fecha de ejercicio, se reconoció en resultados acumulados de ejercicios anteriores por un importe de \$8,874.

Programa	Número de acciones	Precio promedio ponderado (\$)
25 de febrero de 2021 (concedidas)	219,674,524	0.21
28 de junio de 2022 (ejercidas)	41,077,762	0.036
28 de junio de 2023 (ejercidas)	37,325,380	0.016
26 de junio de 2024 (ejercidas)	43,934,905	0.008
31 de diciembre de 2024	97,336,477	0.008

Plan de acciones para acreedores comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,130 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al Plan de opciones para acreedores comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias celebrados en 2015, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2015. Dichas acciones están afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso. Al 31 de diciembre de 2024 está pendiente la actualización e implementación de la cancelación mencionada en la nota 10 a).

b) Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) individual y de las subsidiarias asciende a \$ 457,019 y \$34,232, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

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

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

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

c) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) individual y de las subsidiarias asciende a \$11,301,756 y 4,355,575 respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

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

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el INPC.

d) Utilidades retenidas

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 asciende a \$85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

11. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social, vivienda media y residencial. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, servicios integrales para el desarrollo de viviendas y diseño de proyectos y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

Descripción general de los productos o servicios

El código de edificación de vivienda vigente emitido por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) clasifica los tipos de vivienda de la siguiente manera: social (económica, popular, tradicional) hasta un precio de 350 UMA's mensuales, vivienda media entre \$350 y \$750 UMA's mensuales, y residencial superior a \$750 UMA's mensuales. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Por lo tanto, los segmentos operativos

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

que se muestran corresponden a los de estos tipos de vivienda de acuerdo con los lineamientos de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

A diciembre de 2024 y 2023, el precio promedio de venta de viviendas sociales fue de aproximadamente \$990 y \$913. Una vivienda social incluye un y medio baños, cocina estancia-comedor, de dos a tres recámaras y un cajón de estacionamiento.

A diciembre de 2024 y 2022, el precio promedio de venta de viviendas medias fue de aproximadamente \$1,409 y \$1,591. Una vivienda media incluye 2 baños, cocina, sala, comedor, de dos a tres recámaras, cuarto de servicio y de uno a dos cajones de estacionamiento.

A diciembre de 2024 y 2022, el precio promedio de venta de viviendas residenciales fue de aproximadamente \$3,406 y \$3,364. Una vivienda residencial incluye de tres a cinco baños, cocina, sala, comedor, sala familiar, de tres o más recámaras y de dos o más cajones de estacionamiento.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Diciembre 2024	Ingresos	Depreciación	Utilidad bruta
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda:			
Social	\$ 147,743	\$ 3,336	\$ 20,148
Media	63,496	1,434	8,659
Residencial	64,292	1,452	8,768
	<u>275,531</u>	<u>6,222</u>	<u>37,575</u>
Ingresos por vivienda:			
Media	2,439	-	595
Residencial	86,827	-	21,182
Ingresos por viviendas	<u>89,266</u>	<u>-</u>	<u>21,777</u>
Ingresos por diseño de proyectos y otros:	15,470	-	(8,780)
Total	<u>\$ 380,267</u>	<u>\$ 6,222</u>	<u>\$ 50,572</u>
Diciembre 2023	Ingresos	Depreciación	Utilidad bruta
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda:			
Social	\$ 287,508	\$ 3,017	\$ 18,983
Media	167,736	1,760	11,075
Residencial	188,747	1,981	12,462
	<u>643,991</u>	<u>6,758</u>	<u>42,520</u>
Ingresos por vivienda:			
Residencial	<u>6,357</u>	<u>2</u>	<u>1,128</u>
Ingresos por viviendas	6,357	2	1,128
Ingresos por diseño de proyectos y otros	8,585	-	(16,286)

Clave de Cotización: **HOMEX**Trimestre: **4** Año: **2024****HOMEX**

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	<u>\$ 658,933</u>	<u>\$ 6,760</u>	<u>\$ 27,362</u>
-------	-------------------	-----------------	------------------

Los ingresos por segmento corresponden a las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La utilidad bruta está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado consolidado de posición financiera ni su estado consolidado de flujos de efectivo por segmento operativo.

12. Gastos de operación

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

	<u>Diciembre 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>
Sueldos y beneficios al personal	\$ 38,094	\$ 45,632
Depreciación	8,866	12,693
Honorarios	6,605	11,776
Impuestos por sueldos	5,747	6,672
Arrendamientos	3,268	4,127
Publicidad	947	836
Seguros y fianzas	251	973
Obligaciones laborales	246	1,561
Comisiones	82	2,125
Gastos de operación y mantenimiento	28	279
Avalúos	-	196
Escrituración	-	39
Provisión de cuentas incobrables	(512)	48
Otros	8,389	12,189
	<u>\$ 72,011</u>	<u>\$ 99,146</u>

13. Otros (ingresos) gastos, neto

	<u>Diciembre 2024</u>	<u>Diciembre 2023</u>
Actualización de provisiones	\$ 27,701	\$ (34,264)
Daciones en pago	20,000	-
Costo de obra no capitalizable	4,195	12,270
Venta de Terrenos	224	(4,392)
Provisión por material de lento movimiento	(3,204)	(1,346)
Venta de Activo Fijo	(4,112)	(1,341)
Otros	(18,119)	(2,826)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Terminación de contrato		(22,083)
	\$ 26,685	\$ (53,982)

14. Gastos por intereses

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Intereses	\$ 17,017	\$ 23,791
Comisiones y gastos por financiamiento	190	504
	\$ 17,207	\$ 24,295

15. Contingencias y compromisos

Garantías de construcción

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

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

Compromisos

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

Otras contingencias

- La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros individuales, los años fiscales desde 2018 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales las compañías hubiesen presentado su declaración anual complementaria durante 2018 y hasta la fecha.
- De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados está en proceso de obtención del estudio de precios de transferencia que soporte que las precios o contraprestaciones pactados con sus partes relacionadas sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.
- En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) llevó a cabo, el 3 de marzo de 2017, la Compañía informó que alcanzó un acuerdo con la SEC, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), sobre las investigaciones relativas a reportes financieros, control interno y registros contables acerca del reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el

periodo de 2010-2013. Así mismo, el 30 de marzo de 2017, la Compañía informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación con las investigaciones antes mencionadas. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos hasta el año 2022.

Demandas legales

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales; dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales; con esta información reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago. No obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas podrían diferir.

16. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tasa de interés

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

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos con tasas fijas y variables. Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la totalidad de los préstamos y créditos están contratados a una tasa de interés fija.

Riesgo de tipo de cambio

Las transacciones de ingresos, costos y gastos de la Compañía se llevan a cabo en pesos, así mismo la Administración de la Compañía no planea acceder a un financiamiento en moneda extranjera en el corto y mediano plazo, por lo que la exposición a un riesgo de tipo de cambio es mínima ya que las diferencias cambiarias se originan principalmente en los rubros de bancos y proveedores que básicamente están denominadas en dólares estadounidenses (USD) y cuyo importe es inmaterial.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la posición monetaria en moneda extranjera (dólares estadounidenses o USD) y su equivalente en pesos, es como sigue:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023
		Miles de dólares		Miles de dólares
Activos monetarios	USD	-	USD	-
Pasivos monetarios		-		(29)
Posición pasiva, neta		-		(29)
	\$	-	\$	(565)

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los tipos de cambio por dólar estadounidense eran como sigue:

	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Dólar estadounidense	\$ 20.7862	\$ 16.9190

Riesgo de crédito

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

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

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los clientes con base en su experiencia y los perfiles de clientes definidos por la Administración. La política es tratar sólo con contrapartes que ameritan crédito. Los plazos de crédito oscilan entre 30 y 90 días. Los términos de crédito negociados con los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la experiencia y el perfil del cliente.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la IFRS 9 para el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas durante la vida de todas las cuentas por cobrar a clientes ya que las mismas no tienen un componente de financiamiento significativo, aplicando una matriz de porcentajes considerando su antigüedad sobre una base de 360 días. Para las cuentas por cobrar a clientes que excedan esta antigüedad la pérdida crediticia esperada será del 100%.

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez. El objetivo es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios y el flujo operativo.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros basado en las obligaciones contractuales no descontadas.

	Menos de un año	De 1 a 3 años	Total
Al 31 de diciembre de 2024			
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 45,959	\$ -	\$ 45,959
Cuentas por pagar	130,188	-	130,188

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	176,147	\$	-	\$	176,147
----	---------	----	---	----	---------

Al 31 de diciembre de 2023

Deuda y préstamos que

devengan intereses

\$	120,758	\$	20,703	\$	141,461
----	---------	----	--------	----	---------

Cuentas por pagar

	166,788		118,220		285,008
--	---------	--	---------	--	---------

\$	287,546	\$	138,923	\$	426,469
----	---------	----	---------	----	---------

Administración de capital

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

- La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.
- La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión de capital durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el Tercer Trimestre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 67 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 61%. Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2024, el volumen total de viviendas entregadas fue de 205 viviendas con un precio promedio de \$1.9 millones, reflejando el enfoque de la Compañía para desarrollar proyectos de vivienda media y residencial.

Durante el Tercer Trimestre de 2024, la Compañía registró un total de ingresos por \$164.1 millones un crecimiento del 17% comparado con el mismo periodo del año anterior. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024 la Compañía registró ingresos por \$324.8 millones un decremento de 42% al compararlo con el mismo periodo de 2023.

Durante el Tercer Trimestre del 2024, el margen bruto fue de 18.9% comparado con 2.3% durante el periodo anterior. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2024, el margen bruto fue de 15.2% comparado con 4.7% durante el mismo periodo del 2023.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2024

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0
