

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	12
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	14
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	16
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	17
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	19
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	21
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	25
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	29
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	30
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	31
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	32
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	34
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	35
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	36
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	37
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto .....	41
[800500] Notas - Lista de notas.....	42
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	55
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	64

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Culiacán, Sinaloa, a 1 de marzo de 2021. Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México, reportó hoy sus resultados financieros, al Cuarto Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020<sup>(1)</sup>.

#### Eventos Relevantes:

- Durante el Cuarto Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 308 unidades, un crecimiento de 23% comparado con 251 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2019.
- Durante el Cuarto Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 308 viviendas, donde el volumen de proyectos de servicios de construcción y comercialización (“llave en mano”) representó 63% y el volumen de proyectos propios representó 37%. Para el periodo de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 1,225 viviendas, donde el volumen de proyectos propios representó el 49% del total y proyectos llave en mano el 42% del total.
- El margen bruto de vivienda de proyectos propios para el Cuarto Trimestre de 2020 fue 32% y para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 fue 25.8%.
- Durante el Cuarto Trimestre de 2020 la Compañía registró un total de ingresos por \$299.8 millones, donde los ingresos por proyectos propios, incluyendo servicios de comercialización totalizaron \$88.8 millones durante el Cuarto Trimestre de 2020. Para los tres meses finalizados al 31 de diciembre de 2020, los ingresos registrados por servicios de construcción ascendieron a \$201.5 millones comparado con \$47.8 millones al mismo periodo de 2019.
- Para el periodo de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2020 los ingresos por servicios de construcción totalizaron \$460.7 millones, representando el 47% del total de los ingresos. Los ingresos por proyectos propios incluyendo servicios de comercializaron totalizaron \$478.5 millones o 49% del total de los ingresos del periodo.
- Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020, el precio promedio por proyectos propios fue de \$643 mil comparado con \$581 mil durante el mismo periodo del año anterior. En este mismo periodo, el precio promedio por servicios de construcción al 31 de diciembre 2020 fue de \$895 mil comparado con \$694 mil durante el mismo periodo de 2019.

#### Comentario del Director General:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El año 2020 fue un año inesperado a nivel mundial, donde todas las industrias tuvimos que enfrentar escenarios de reto e incertidumbre derivado de la contingencia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19). Fue un año complicado, donde en muchos sentidos nos tuvimos que reinventar para continuar nuestras operaciones, reducir gastos, enfrentar paros de operaciones, procesos más lentos con entidades gubernamentales y financieras, así como contingencias de salud; por ello tuvimos que pensar e idear nuevas formas de generar un crecimiento rentable para nuestros accionistas. Sin embargo, esta situación nos dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio de la Compañía el cual iniciamos desde 2018. En este modelo de negocio, como lo hemos compartido con ustedes anteriormente, estamos desarrollando proyectos bajo tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto 2) continuación de un proyecto inconcluso 3) proyectos nuevos. En este modelo de negocio, Homex aporta su experiencia y know-how para el desarrollo exitoso de proyectos de vivienda y logra un ingreso por servicios de construcción y comercialización. De manera importante, es un modelo de negocio que para Homex no es intensivo en requerimiento de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y le permite a la Compañía obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos que desarrolla.

A su vez, continuaremos explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios de construcción (“llave en mano”) y proyectos propios así como una diversificación geográfica adecuada.

Continuaremos trabajando diligentemente en equipo con nuestros socios, proveedores y todo el equipo que conforma Homex, para lograr un crecimiento rentable de nuestras operaciones con la meta de desarrollar proyectos que permitan a nuestros clientes lograr el objetivo de adquirir una vivienda para mejorar su estilo de vida y tener un patrimonio familiar.

<sup>(1)</sup> A menos que se indique lo contrario, todas las cifras no auditadas, están presentadas en miles de pesos mexicanos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ó IFRS por sus siglas en inglés

---

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

---

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

---

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

---

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## 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.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2020, Homex tenía operaciones en 11 proyectos localizados en 8 ciudades de la República Mexicana.

**Volumen:** Durante el Cuarto Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 308 unidades, un crecimiento de 23% comparado con 251 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2019. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 1,225 unidades, comparado con 2,122 unidades durante el mismo periodo del 2019.

Para el Cuarto Trimestre de 2020, las viviendas entregadas por proyectos propios totalizaron 113 unidades o 37% del total del volumen escriturado. El volumen en el segmento de interés social de proyectos propios representó 80%. El volumen de vivienda media y residencial representó 20% del total del volumen durante el Cuarto Trimestre de 2020.

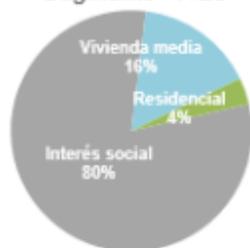
El volumen de viviendas entregadas por servicios de construcción, por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2020, totalizaron 194 unidades o 63% del total del volumen escriturado. El volumen de vivienda residencial representó 58% del total de viviendas entregadas, mientras que el 28% correspondió al segmento de vivienda de interés social.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas por proyectos propios totalizó 595 unidades, comparado con 1,710 unidades durante el mismo periodo del 2019.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas por servicios de construcción totalizó 515 unidades, comparado con 172 unidades durante el mismo periodo del 2019.

VOLUMEN										
	4T20	% del Total	4T19	% del Total	Variación 4T20 / 4T19	ACUM20	% del Total	ACUM19	% del Total	Variación 20 / 19
<b>Venta de Unidades por proyectos propios</b>										
Interés social (de \$1.09 mil hasta \$1.26 mil)	91	30 %	61	25 %	42 %	432	31 %	521	25 %	+19 %
Vivienda media (de \$436.001 hasta \$251.000 mil)	18	6 %	97	39 %	-81 %	82	1 %	1,065	50 %	-92 %
Vivienda residencial (de \$251.001 mil a adelante)	1	1 %	11	1 %	-61 %	91	1 %	131	6 %	-32 %
<b>Servicios de construcción</b>										
Interés social (de \$1.09 mil hasta \$1.26 mil)	56	18 %	67	-2 %	+101 %	128	10 %	92	1 %	39 %
Vivienda media (de \$436.001 hasta \$251.000 mil)	21	9 %	17	19 %	-13 %	100	8 %	171	2 %	113 %
Vivienda residencial (de \$251.001 mil a adelante)	112	36 %	33	13 %	239 %	281	23 %	33	2 %	110 %
Pequeño de unidades	-	-	1	0 %	-100 %	111	9 %	223	11 %	-19 %
Unidades comerciales	1	0 %	1	2 %	-15 %	1	0 %	11	1 %	-91 %
<b>Total Volumen</b>	<b>302</b>	<b>100 %</b>	<b>251</b>	<b>100 %</b>	<b>23 %</b>	<b>1,225</b>	<b>100 %</b>	<b>2,122</b>	<b>100 %</b>	<b>-12 %</b>

**Proyectos Propios**  
Unidades Vendidas por Segmento 4T20



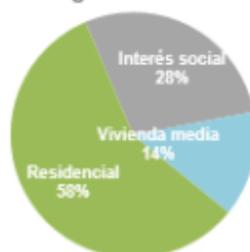
Porcentaje de participación considerando un volumen de 113 unidades

**Proyectos propios**  
Unidades Vendidas por Segmento 2020



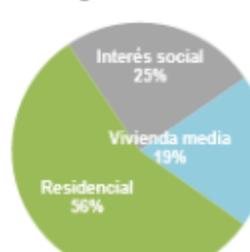
Porcentaje de participación considerando un volumen de 595 unidades

**Servicios de Construcción**  
Unidades Vendidas por Segmento 4T20



Porcentaje de participación considerando un volumen de 194 unidades

**Servicios de Construcción**  
Unidades Vendidas por Segmento 2020



Porcentaje de participación considerando un volumen de 515 unidades

**El precio promedio por proyectos propios:** Para las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2020 fue de \$481 mil, una disminución de 21% al compararlo con el Cuarto Trimestre de 2019. La disminución en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un decremento de 14% del precio de venta en el segmento de vivienda media el cual disminuyó de \$614 mil a \$531 mil.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$643 mil, un incremento de 11% al compararlo con \$581 mil durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2019.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS						
	4T20	4T19	Variación 4T20 / 4T19	ACUM20	ACUM19	Variación 20 / 19
(Miles de pesos)						

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	4T20	4T19	Variación 4T20 / 4T19	ACUM20	ACUM19	Variación 20 / 19	Precio promedio considerando un volumen de 113 y 595 unidades para el 4T20 y doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020; y 172 unidades para el 4T19 y 1,710 para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019.
Vivienda de interés social	405	368	10 %	406	360	13 %	Precio promedio considerando un volumen de 113 y 595 unidades para el 4T20 y doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020; y 172 unidades para el 4T19 y 1,710 para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019.
Vivienda media	531	614	-14 %	593	618	-4 %	
Vivienda residencial	1,659	1,322	25 %	1,770	1,142	55 %	
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>481</b>	<b>607</b>	<b>-21 %</b>	<b>643</b>	<b>581</b>	<b>11 %</b>	

**El precio promedio por servicios de construcción:** Para las viviendas entregadas durante el Cuarto Trimestre de 2020 fue de \$1,039 mil, un aumento de 61% al compararlo con \$646 mil durante el Cuarto Trimestre de 2019.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de \$895 mil, un incremento de 29% al compararlo con \$694 mil durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre 2019.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN						
(Miles de pesos)	4T20	4T19	Variación 4T20 / 4T19	ACUM20	ACUM19	Variación 20 / 19
Vivienda de interés social	445	478	-7 %	487	466	5 %
Vivienda media	534	525	2 %	534	524	2 %
Vivienda residencial	1,716	1,279	34 %	1,626	1,279	27 %
<b>Precio promedio para todas las viviendas</b>	<b>1,039</b>	<b>646</b>	<b>61 %</b>	<b>895</b>	<b>694</b>	<b>29 %</b>

Precio promedio considerando un volumen de 194 y 515 unidades para el 4T20 y doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020; y 74 unidades para el 4T19 y 172 para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019.

**Financiamiento Hipotecario.** Para el Cuarto Trimestre de 2020, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fue INFONAVIT, la cual representó el 89% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020, el financiamiento a través de INFONAVIT representó el 75% mientras que el 16% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.

TIPO DE FINANCIAMIENTO								
	4T20	% del Total	4T19	% del Total	2020	% del Total	2019	% del Total
INFONAVIT	101	89 %	85	49 %	449	75 %	920	54 %
FOVISSSTE	2	2 %	9	5 %	48	8 %	329	19 %
Instituciones financieras	3	3 %	11	6 %	38	6 %	62	4 %
Otros	7	6 %	67	39 %	60	10 %	399	23 %
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>	<b>100 %</b>	<b>172</b>	<b>100 %</b>	<b>595</b>	<b>100 %</b>	<b>1,710</b>	<b>100 %</b>

## Resultados Financieros:

**Total Ingresos:** Durante el Cuarto Trimestre del 2020, la Compañía registró un total de ingresos por \$299.8 millones, derivado, principalmente, de los ingresos por servicios de construcción los cuales totalizaron \$201.5 millones o 67% del total de ingresos. Para los tres meses concluidos al 31 de diciembre de 2020, el ingreso por proyectos propios, incluido el servicio de comercialización ascendió a \$88.8 millones o 30% del total de ingresos.

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020, la Compañía registró un total de ingresos por \$979.9 millones, donde los ingresos por proyectos propios incluidos los servicios por comercialización totalizaron \$478.5 millones o 49% del total de los ingresos y los ingresos por servicios de construcción totalizaron \$460.7 millones o 47% del total de los ingresos.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020, significan un decremento de 17% al compararse con \$1,181.8 millones durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2019, principalmente por un decremento de 61% en los ingresos por proyectos propios.

CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	4T20	% del Total	4T19	% del Total	Variación 4T20 / 4T19	ACUM20	% del Total	ACUM19	% del Total	Variación 20 / 19
Ingresos por vivienda proyectos propios	54,409	18 %	95,143	62 %	-43 %	382,835	39 %	992,677	84 %	-61 %
Ingresos por servicios de construcción	201,545	67 %	47,793	31 %	322 %	460,749	47 %	119,441	10 %	286 %
Ingresos por servicios de comercialización	34,401	11 %	8,112	5 %	324 %	95,692	10 %	18,820	2 %	408 %
Ingresos por casas vendidas llave en mano	8,239	3 %	-	-	N/A	21,749	2 %	-	-	N/A
Ingresos por lotes comerciales	120	0 %	622	0 %	-81 %	120	0 %	19,011	2 %	-99 %
Ingresos por paquetes de viviendas	-	-	148	0 %	-100 %	15,964	2 %	31,268	3 %	-49 %
Otros ingresos	1,165	0 %	557	0 %	109 %	2,824	0 %	587	0 %	381 %
<b>Total de ingresos</b>	<b>299,879</b>	<b>100 %</b>	<b>152,375</b>	<b>100 %</b>	<b>97 %</b>	<b>979,933</b>	<b>100 %</b>	<b>1,181,804</b>	<b>100 %</b>	<b>-17 %</b>

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de diciembre de 2020, se obtuvo una

utilidad bruta de \$13.5 millones con un margen bruto de 4.5%, comparado con una utilidad bruta de \$15.8 millones y un margen bruto de 10.4% durante el Cuarto Trimestre del 2019.

El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios durante el periodo del Cuarto Trimestre de 2020 fue de 32.0%.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO										
(Miles de pesos, %)	4T20	% del Total	4T19	% del Total	Variación 4T20 / 4T19	ACUM20	% del Total	ACUM19	% del Total	Variación 20 / 19
<b>Utilidad Bruta</b>										
Viviendas proyectos propios	17,412	129 %	22,061	139 %	-21%	98,595	75%	260,674	131 %	62%
Servicios de construcción	11,989	89 %	(210)	-1 %	5809%	21,915	17%	(6,884)	-3 %	418%
Otros	(15,901)	-118 %	(5,993)	-38 %	165%	10,301	8%	(54,417)	-27 %	119%
<b>TOTAL</b>	<b>13,500</b>	<b>100 %</b>	<b>15,858</b>	<b>100 %</b>	<b>-15%</b>	<b>130,811</b>	<b>100%</b>	<b>199,373</b>	<b>100 %</b>	<b>34%</b>
<b>Margen Bruto</b>										
Ingresos por vivienda proyectos propios	32.0%	710.9%	23.2%	222.8%	88	25.8 %	192.9%	26.3 %	155.7%	(5)
Servicios de construcción	5.9%	132.1%	-0.4%	-4.2%	64	4.8 %	35.6%	-5.8 %	34.2%	105
Otros	-33.4%	743.0%	-12.3%	118.6%	(211)	-17.2 %	128.6%	-3.6 %	21.5%	(135)
<b>TOTAL</b>	<b>4.5%</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>(59)</b>	<b>13.3 %</b>	<b>100.0 %</b>	<b>16.9 %</b>	<b>100.0%</b>	<b>(35)</b>

Durante el Cuarto Trimestre de 2020, se obtuvo una utilidad bruta de \$11.9 millones por

servicios de construcción obteniendo un margen bruto de 5.9%. La utilidad por los servicios de construcción está relacionada al ciclo de evolución del proyecto conforme a la inversión realizada y el registro de ingresos por los servicios prestados por la Compañía, por lo tanto, el margen bruto por estos servicios presenta variabilidades acorde a dicho ciclo y madurez del proyecto.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 la Compañía generó una utilidad bruta de \$130.8 millones y un margen bruto de 13.3%. El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 25.8%, mientras que el margen bruto por servicios de construcción alcanzó 4.8%.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Utilidad (pérdida) de Operación:** Durante el Cuarto Trimestre de 2020, la Compañía generó una pérdida operativa de \$43.6 millones, comparado con una pérdida operativa de \$224.2 millones durante el Cuarto Trimestre de 2019.

Asimismo, durante el Cuarto Trimestre de 2020, los gastos de operación y mantenimiento en proyectos de vivienda, en donde la infraestructura definitiva aún está en proceso de ser finalizada y, por ende, Homex cubre los gastos para dotar de servicios, como agua, electricidad, y desazolve de drenajes, se redujeron 78%, esto es de \$4.9 millones durante el Cuarto Trimestre de 2019 comparado con \$1.0 millón durante el Cuarto Trimestre de 2020.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 la Compañía generó una utilidad de operación de \$440.9 millones comparado con una pérdida operativa de \$380.3 millones durante el mismo periodo del año anterior.

**UAFIDA:** Durante el Cuarto Trimestre de 2020 la Compañía registró una UAFIDA negativa de \$39.1 millones, comparado con una UAFIDA negativa de \$217.0 millones reportada en el mismo periodo de 2019. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020, la UAFIDA totalizó \$459.7 millones comparado con un resultado negativo de \$371.6 millones durante el mismo periodo del año anterior. El resultado positivo de 2020 obedece al registro de otros ingresos por la cancelación de un pasivo, los cuales no representaron una entrada de efectivo.

UAFIDA				
(Miles de pesos)	4T20	4T19	ACUM20	ACUM19
Utilidad neta	(47,283)	764,361	415,944	517,704
Depreciación y amortización	4,500	7,215	18,817	8,647
Capitalización del RIF	-	-	-	-
Costo integral de financiamiento, neto	9,041	28,300	27,170	51,797
Impuesto sobre la renta	(3,265)	(1,016,424)	181	(948,046)
Interés minoritario	(2,158)	(479)	(2,341)	(1,728)
<b>UAFIDA</b>	<b>(39,165)</b>	<b>(217,027)</b>	<b>459,771</b>	<b>(371,626)</b>

**Costo Integral de Financiamiento:** Para el Cuarto Trimestre de 2020, el costo integral de financiamiento fue \$9.0 millones de pesos. Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 el costo integral de financiamiento fue de \$27.1 millones de pesos comparado con \$51.7 millones de pesos durante el mismo periodo del año anterior.

**(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada:** Durante el Cuarto Trimestre de 2020, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de \$49.4 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$763.8 millones durante el Cuarto Trimestre de 2019.

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 la Compañía registró una Utilidad Neta Consolidada de \$413.6 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$515.9 millones durante el mismo periodo del año anterior.

## Estructura Financiera:

### Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de negativo en 19 días al 31 de diciembre de 2020 principalmente por los días de cuentas por pagar. El saldo de cuentas por pagar incluye pasivos bancarios sin costo con plazos vencidos los cuales están en proceso de re-estructura, saldo de programa de fomento a la vivienda así como otros acreedores y gastos provisionados.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	1,823,161	784	1,981,285	760
Inventario (construcción en proceso)	731,267	314	1,225,360	470
Cuentas por cobrar	37,578	14	30,914	10
Cuentas por pagar	2,630,346	1,131	3,340,053	1,281
<b>Total del ciclo de capital de trabajo</b>	<b>5,222,352</b>	<b>(19)</b>	<b>6,577,612</b>	<b>(42)</b>

**Deuda:** La deuda bancaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2020, ascendió a \$78.8 millones, comparado con \$650.3 millones al 31 de diciembre de 2019. Periodo a periodo, la disminución de la deuda bancaria resulta principalmente de la celebración de un acuerdo entre la Compañía y Lagatus S.A de C.V. SOFOM ENR, donde se realizó la liquidación total del saldo insoluto mediante una dación en pago.

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

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

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

## Control interno [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	HOMEX
-----------------------------	-------

<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2020-01-01 al 2020-12-31
--	--------------------------

<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2020-12-31
---	------------

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	HOMEX
---	-------

<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	MXN
--	-----

<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
--	----------------

<b>Consolidado:</b>	Si
---------------------	----

<b>Número De Trimestre:</b>	4
-----------------------------	---

<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
-------------------------	-----

<b>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:</b>	
--	--

<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
---	--

**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: 2020

---

HOMEX

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	42,112,000	22,642,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	37,578,000	30,914,000
Impuestos por recuperar	11,717,000	28,714,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	2,339,770,000	2,991,987,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	119,790,000	141,707,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2,550,967,000	3,215,964,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>2,550,967,000</b>	<b>3,215,964,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	214,658,000	214,658,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	39,565,000	50,558,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	254,455,000	267,349,000
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	16,657,000	7,727,000
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>525,335,000</b>	<b>540,292,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>3,076,302,000</b>	<b>3,756,256,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,990,255,000	4,639,565,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	573,002,000	759,602,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>4,563,257,000</b>	<b>5,399,167,000</b>

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,563,257,000	5,399,167,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	32,764,000	292,230,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,416,000	1,933,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,416,000	1,933,000
Pasivo por impuestos diferidos	535,000	0
Total de pasivos a Largo plazo	36,715,000	294,163,000
Total pasivos	4,599,972,000	5,693,330,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	6,703,415,000	6,703,415,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(10,384,444,000)	(10,800,388,000)
Otros resultados integrales acumulados	86,269,000	86,468,000
Total de la participación controladora	(1,517,159,000)	(1,932,904,000)
Participación no controladora	(6,511,000)	(4,170,000)
Total de capital contable	(1,523,670,000)	(1,937,074,000)
Total de capital contable y pasivos	3,076,302,000	3,756,256,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	979,933,000	1,181,804,000	299,879,000	152,375,000
Costo de ventas	849,122,000	982,431,000	286,379,000	136,517,000
Utilidad bruta	130,811,000	199,373,000	13,500,000	15,858,000
Gastos de venta	49,491,000	148,970,000	11,332,000	40,392,000
Gastos de administración	153,986,000	188,652,000	31,166,000	67,080,000
Otros ingresos	630,650,000	226,557,000	5,523,000	89,939,000
Otros gastos	117,030,000	468,581,000	20,190,000	222,567,000
Utilidad (pérdida) de operación	440,954,000	(380,273,000)	(43,665,000)	(224,242,000)
Ingresos financieros	21,808,000	6,831,000	288,000	4,150,000
Gastos financieros	48,978,000	58,628,000	9,329,000	32,450,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	413,784,000	(432,070,000)	(52,706,000)	(252,542,000)
Impuestos a la utilidad	181,000	(948,046,000)	(3,265,000)	(1,016,424,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	413,603,000	515,976,000	(49,441,000)	763,882,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	413,603,000	515,976,000	(49,441,000)	763,882,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	415,944,000	517,704,000	(47,283,000)	764,361,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(2,341,000)	(1,728,000)	(2,158,000)	(479,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.52	0.65	-0.06	0.95
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.52	0.65	(0.06)	0.95
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.52	0.65	(0.06)	0.95
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.52	0.65	(0.06)	0.95
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.52	0.65	(0.06)	0.95

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	413,603,000	515,976,000	(49,441,000)	763,882,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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	(199,000)	(89,000)	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(199,000)	(89,000)	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
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: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
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
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
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	(199,000)	(89,000)	0	0
Resultado integral total	413,404,000	515,887,000	(49,441,000)	763,882,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	415,745,000	517,615,000	(47,283,000)	764,361,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(2,341,000)	(1,728,000)	(2,158,000)	(479,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	413,603,000	515,976,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	181,000	(948,046,000)
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	18,817,000	8,647,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(604,586,000)	(97,029,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(20,777,000)	(3,527,000)
+ 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	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	128,099,000	51,794,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(6,664,000)	9,543,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	40,977,000	(17,966,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(78,470,000)	138,458,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	179,086,000	218,457,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	(2,695,000)
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(343,337,000)	(642,364,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	70,266,000	(126,388,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(55,833,000)	(53,854,000)
+ Intereses recibidos	(1,031,000)	(3,304,000)
+ (-) 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	125,068,000	(75,838,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ 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	0	20,469,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	10,513,000	14,554,000
+ 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	1,031,000	3,304,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(9,482,000)	9,219,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	92,033,000	292,005,000
- Reembolsos de préstamos	127,633,000	202,254,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	3,676,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	60,516,000	97,036,000
+ (-) 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	(96,116,000)	(10,961,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	19,470,000	(77,580,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	19,470,000	(77,580,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	22,642,000	100,222,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	42,112,000	22,642,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,800,388,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	415,944,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	415,944,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	415,944,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,384,444,000)	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	1,380,000	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(199,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(199,000)	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	(199,000)	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,181,000	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

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	86,468,000	(1,932,904,000)	(4,170,000)	(1,937,074,000)
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	415,944,000	(2,341,000)	413,603,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(199,000)	(199,000)	0	(199,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(199,000)	415,745,000	(2,341,000)	413,404,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	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	(199,000)	415,745,000	(2,341,000)	413,404,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,269,000	(1,517,159,000)	(6,511,000)	(1,523,670,000)

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(11,300,049,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	517,704,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	517,704,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	(18,043,000)	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	499,661,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,800,388,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	1,469,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	(1,469,000)	0	0	0	1,380,000	0	0	0
Resultado integral total	0	(1,469,000)	0	0	0	1,380,000	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	(1,469,000)	0	0	0	1,380,000	0	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,380,000	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-----------	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	85,088,000	86,557,000	(2,432,476,000)	(20,485,000)	(2,452,961,000)
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	517,704,000	(1,728,000)	515,976,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(89,000)	(89,000)	0	(89,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(89,000)	517,615,000	(1,728,000)	515,887,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	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	(18,043,000)	18,043,000	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	(89,000)	499,572,000	16,315,000	515,887,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,468,000	(1,932,904,000)	(4,170,000)	(1,937,074,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	6,703,415,000	6,703,415,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	9	7
Numero de empleados	432	677
Numero de obreros	605	489
Numero de acciones en circulación	1,888,679,539	1,888,679,539
Numero de acciones recompradas	229,500	229,500
Efectivo restringido	39,565,000	50,558,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	18,817,000	8,647,000	4,500,000	5,261,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	979,933,000	1,181,804,000
Utilidad (pérdida) de operación	440,954,000	(380,273,000)
Utilidad (pérdida) neta	413,603,000	515,976,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	415,944,000	517,704,000
Depreciación y amortización operativa	18,817,000	8,647,000

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR ACAPULCO CONTRATO (3)	NO	2020-10-30	2023-12-01	T.F. 15%			2,715,000								
SABERIA (2)	NO	2020-10-30	2023-02-01	T.F. 15%			6,651,000								
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (2)	NO	2019-05-14	2019-06-14	T.F. 18%		11,000,000									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR GDL CONTRATO (4)	NO	2020-10-30	2022-04-01	T.F. 15%			4,065,000								
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR	NO	2017-09-30	2020-06-30	T.F. 4.10%		13,911,000									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR NAYARIT CONTRATO (5)	NO	2020-10-30	2021-05-01	T.F. 15%		1,717,000									
ICH 001 SAPI DE CV	NO	2020-08-08	2022-08-08	Variable		19,165,000									
SABERIA	NO	2019-07-25	2021-07-31	T.F. 10%			19,333,000								
BANCO INTERACCIONES, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GPO. FIN. INTERACCIONES DIVISIÓN FIDUCIARIA	NO	2016-03-11	2021-07-15	TIIE28D + 6.67%		264,360,000									
INTERESES *	NO	2021-03-01	2021-03-01			307,000									
TOTAL					0	310,460,000	32,764,000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	310,460,000	32,764,000	0	0	0	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]										
					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]
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
TERS MOVERE SAPI DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,601,174									
DRAGADOS Y URBANIZACIONES SIGLO 21 SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,109,572									
CLEMENTE MUÑOZ IRENE	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,040,265									
VARIOS	NO	2021-03-01	2021-03-01			201,265,169									
BRINGAS CORPORATION SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			877,014									
HERNANDEZ VAZQUEZ ALEJANDRA JASMIN	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,089,363									
CONSTRUCCIONES NANACA SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,959,630									
AQUA TRANSFORMA S DE RL DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			858,758									
TECNO ILUMINACION OH SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			914,617									
SALLES SAINZ GRANT THORNTON SC	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,455,220									
DESARROLLO EMPRESARIAL DE LA CONSTRUCCION S A DE C V	NO	2021-03-01	2021-03-01			958,138									
SERVIPERF Y CONSTRUCCIONES HIDRAULICAS, SA DE CV.	NO	2021-03-01	2021-03-01			984,930									
OBRAS E INGENIERIA JOBA SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,193,577									
CONSTRUCTORA MICHOACAN DEL NORTE SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,557,805									
INPROGRESS CONSULTING SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,230,000									
ASFALTIX SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			965,855									
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS LAVI, S. DE R.L. DE C.V.	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,263,282									
CONSTRUCTORA LORAX DE BELA SA DE CV	NO	2021-03-01	2021-03-01			2,190,583									
GAMEZ RENTERIA HECTOR JAVIER	NO	2021-03-01	2021-03-01			1,133,048									
<b>TOTAL</b>						<b>0</b>	<b>223,648,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total proveedores</b>															
<b>TOTAL</b>						<b>0</b>	<b>223,648,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>															
<b>TOTAL</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>															
<b>TOTAL</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de créditos</b>															
<b>TOTAL</b>						<b>0</b>	<b>534,108,000</b>	<b>32,764,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**[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]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	30,000	597,000	0	0	597,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	30,000	597,000	0	0	597,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	383,000	7,625,000	0	0	7,625,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	383,000	7,625,000	0	0	7,625,000
Monetario activo (pasivo) neto	(353,000)	(7,028,000)	0	0	(7,028,000)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VIVIENDA	OTROS	597,098,000	0	0	597,098,000
VIVIENDA	RESIDENCIAL	161,064,000	0	0	161,064,000
VIVIENDA	SOCIAL	173,149,000	0	0	173,149,000
VIVIENDA	MEDIA	48,622,000	0	0	48,622,000
TODAS	TODOS	979,933,000	0	0	979,933,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

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: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	17,000	17,000
Saldos en bancos	37,597,000	18,128,000
Total efectivo	37,614,000	18,145,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	4,498,000	4,497,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	4,498,000	4,497,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	42,112,000	22,642,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	37,578,000	30,914,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
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	37,578,000	30,914,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	51,642,000	36,419,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	51,642,000	36,419,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	679,625,000	1,188,941,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	1,608,503,000	1,766,627,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	2,339,770,000	2,991,987,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
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
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
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
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	89,567,000	91,430,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	23,772,000	32,622,000
Total vehículos	23,772,000	32,622,000
Enseres y accesorios	141,116,000	143,297,000
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	254,455,000	267,349,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
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: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
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
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	223,648,000	330,336,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
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	7,203,000	123,119,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	3,759,404,000	4,186,110,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,990,255,000	4,639,565,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	615,395,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	310,460,000	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	262,542,000	144,207,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	573,002,000	759,602,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	35,000,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	32,764,000	257,230,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	32,764,000	292,230,000

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
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	1,181,000	1,380,000
Total otros resultados integrales acumulados	86,269,000	86,468,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	3,076,302,000	3,756,256,000
Pasivos	4,599,972,000	5,693,330,000
Activos (pasivos) netos	(1,523,670,000)	(1,937,074,000)
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	2,550,967,000	3,215,964,000
Pasivos circulantes	4,563,257,000	5,399,167,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(2,012,290,000)	(2,183,203,000)

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2019-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	382,835,000	992,677,000	54,409,000	95,143,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	460,749,000	119,441,000	201,545,000	47,793,000
Otros ingresos	136,349,000	69,686,000	43,925,000	9,439,000
<b>Total de ingresos</b>	<b>979,933,000</b>	<b>1,181,804,000</b>	<b>299,879,000</b>	<b>152,375,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	1,031,000	3,304,000	175,000	678,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	20,777,000	3,527,000	113,000	3,472,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>21,808,000</b>	<b>6,831,000</b>	<b>288,000</b>	<b>4,150,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	48,978,000	58,628,000	9,329,000	32,824,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	(374,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>48,978,000</b>	<b>58,628,000</b>	<b>9,329,000</b>	<b>32,450,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	181,000	(948,046,000)	(3,265,000)	(1,016,424,000)
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>181,000</b>	<b>(948,046,000)</b>	<b>(3,265,000)</b>	<b>(1,016,424,000)</b>

## [800500] Notas - Lista de notas

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

#### Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”, el “Grupo”, “Homex”, “Sociedad”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio 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 participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (“INFONAVIT”), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y las sociedades financieras de objeto limitado (“Sofoles”) a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial.

La Compañía 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.

#### 1a. Evento relevante

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró como pandemia a la enfermedad COVID-19 causada por el virus SARS-COV-2, en México el 31 de marzo de 2020 se declara “emergencia sanitaria” por la Secretaría de Salud, así como, el inicio de ciertas acciones para mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-COV-2 en la comunidad, entre ellas la suspensión inmediata de las actividades económicas no esenciales.

La industria de la construcción fue incluida como actividad esencial a partir del 1 de junio de 2020, esto ocasionó un impacto en la Compañía en la disminución en sus volúmenes de ventas por la interrupción de nuestras obras durante estos meses. El 2020 fue un año complicado, donde en muchos sentidos nos tuvimos que reinventar para continuar nuestras operaciones, reducir gastos, enfrentar paros de operaciones, procesos más lentos con entidades gubernamentales y financieras, así como contingencias de salud; por ello tuvimos que pensar e idear nuevas formas de generar un crecimiento rentable para nuestros accionistas. Sin embargo, esta situación nos dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio que incluye tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto 2) continuación de un proyecto inconcluso 3) proyectos nuevos. En este modelo de negocio que para Homex no es intensivo en requerimiento de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y le permite a la Compañía obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos que desarrolla.

En 2021 la Compañía continuará explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios de construcción (“llave en mano”) y proyectos propios así como una diversificación geográfica adecuada.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 no están auditados y 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 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020.

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 2020, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros.

Estos estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de febrero de 2020.

## 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 ocurren.

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.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 2020 y 31 diciembre de 2019.

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

### Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2020. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

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

Las principales Subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se muestran a continuación:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	93.14 %	93.14 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
CT Prop, S. de R.L de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
SICREVI México, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Compra - Venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
NWBH, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.

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

### Principales políticas contables

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

#### a) Reconocimiento de ingresos y costos

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

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

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

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

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

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

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

#### Venta de viviendas

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

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

#### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la entidad para satisfacer la obligación de desempeño, es decir mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IAS (International Accounting Standard). Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance.

#### Otros servicios de construcción

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

### **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.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### c) Inventarios y costo de ventas

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

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2020. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquella que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de tierra es clasificado como activos a largo plazo.

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

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

### d) Pagos anticipados

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

### e) Propiedades, maquinaria y equipo

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la depreciación de las propiedades, maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

	<b>Años</b>
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4 a 10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

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

### f) Activos arrendados

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como se describe en la Nota 3.1, la Compañía ha aplicado la IFRS 16 utilizando el método retrospectivo modificado y por lo tanto la información comparativa no se ha reformulado. Esto significa que la información comparativa se sigue presentando de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4.

### **Política contable aplicable a partir del 1 de enero de 2019**

#### **La Compañía como arrendataria**

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

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

#### **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, de los costos directos iniciales incurridos por la Compañía.

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

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 la Compañía.

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

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

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

### **Beneficios posteriores al empleo**

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

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

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

### **Indemnizaciones**

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

### **Beneficios a empleados a corto plazo**

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

### *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 en cuentas 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 en cuentas 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 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)

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 de la entidad 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 costos financieros, 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 la Compañía, las cuentas por cobrar a

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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. En la Nota 26 se incluye un análisis detallado de cómo se aplican los requerimientos de deterioro de la IFRS 9.

#### *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros 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).

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**

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

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

La provisión para gastos 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. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes en los que el valor del dinero en el tiempo es material.

### **k) Impuestos a la utilidad**

#### Impuesto sobre la renta corriente

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

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

- Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

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

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

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

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

#### **1) Moneda extranjera**

##### Moneda funcional y de presentación

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### 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).

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

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores

#### **n) Plan de incentivos**

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, (ii) incentivar la permanencia de los mismos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero de 2017, por lo que el ejercicio de la opción es incierto.

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 Sociedad sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

#### **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 al plan de acciones, el cual no ha tenido efectos al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

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

**r) Utilidad integral**

La utilidad integral incluye la utilidad neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y cambios en las obligaciones laborales.

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

#### Principales políticas contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Venta de viviendas

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

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

#### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la entidad para satisfacer la obligación de desempeño, es decir mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IAS (International Accounting Standard). Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance.

#### Otros servicios de construcción

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

#### **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 costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2020. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquella que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de tierra es clasificado como activos a largo plazo.

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

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

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

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

#### e) Propiedades, maquinaria y equipo

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la depreciación de las propiedades, maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

	<b>Años</b>
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4 a 10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

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

#### f) Activos arrendados

Como se describe en la Nota 3.1, la Compañía ha aplicado la IFRS 16 utilizando el método retrospectivo modificado y por lo tanto la información comparativa no se ha reformulado. Esto significa que la información comparativa se sigue presentando de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4.

#### Política contable aplicable a partir del 1 de enero de 2019

##### La Compañía como arrendataria

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

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

#### Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

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, de los costos directos iniciales incurridos por la Compañía.

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

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 la Compañía.

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

## h) Obligaciones por beneficios a los empleados

### Beneficios posteriores al empleo

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

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

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

### Indemnizaciones

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

### Beneficios a empleados a corto plazo

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

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

### *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 en cuentas 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 en cuentas 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 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 (VRCCR)

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

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

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

- el modelo de negocio de la entidad 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 costos financieros, 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 VROR):

- 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 la Compañía, 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 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. En la Nota 26 se incluye un análisis detallado de cómo se aplican los requerimientos de deterioro de la IFRS 9.

#### *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros 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 VROR, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con ganancias o pérdidas

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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**

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

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

La provisión para gastos 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. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes en los que el valor del dinero en el tiempo es material.

#### **k) Impuestos a la utilidad**

##### Impuesto sobre la renta corriente

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

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

##### Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

- Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

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

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

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

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

## l) Moneda extranjera

### Moneda funcional y de presentación

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

### 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).

## 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 que incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acción, neto de cualquier beneficio por impuesto relacionado.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- b) Reserva legal que representa el 5% de las utilidades obtenidas, el total de las reservas obtenidas en todos los ejercicios no excederá del 20% del capital social.
- c) Otras cuentas de capital. Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros.

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores

#### **n) Plan de incentivos**

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, (ii) incentivar la permanencia de los mismos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero de 2017, por lo que el ejercicio de la opción es incierto.

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 Sociedad sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

#### **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 al plan de acciones, el cual no ha tenido efectos al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

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

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. 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 a la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

#### **r) Utilidad integral**

La utilidad integral incluye la utilidad neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y 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 no Auditados

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019  
y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.  
(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”, el “Grupo”, “Homex”, “Sociedad”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio 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 participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (“INFONAVIT”), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y las sociedades financieras de objeto limitado (“Sofoles”) a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial.

La Compañía 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.

##### 1a. Evento relevante

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró como pandemia a la enfermedad COVID-19 causada por el virus SARS-COV-2, en México el 31 de marzo de 2020 se declara “emergencia sanitaria” por la Secretaría de Salud, así como, el inicio de ciertas acciones para mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-COV-2 en la comunidad, entre ellas la suspensión inmediata de las actividades económicas no esenciales.

La industria de la construcción fue incluida como actividad esencial a partir del 1 de junio de 2020, esto ocasionó un impacto en la Compañía en la disminución en sus volúmenes de ventas por la interrupción de nuestras obras durante estos meses. El 2020 fue un año complicado, donde en muchos sentidos nos tuvimos que reinventar para continuar nuestras operaciones, reducir gastos, enfrentar paros de operaciones, procesos más lentos con entidades gubernamentales y financieras, así como contingencias de salud; por ello tuvimos que pensar e idear nuevas formas de generar un crecimiento rentable para nuestros accionistas. Sin embargo, esta situación nos dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio que incluye tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto 2) continuación de un proyecto inconcluso 3) proyectos nuevos. En este modelo de negocio que

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

para Homex no es intensivo en requerimiento de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y le permite a la Compañía obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos que desarrolla.

En 2021 la Compañía continuará explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios de construcción (“llave en mano”) y proyectos propios así como una diversificación geográfica adecuada.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 no están auditados y 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 por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2020.

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 2020, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros.

Estos estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de febrero de 2021.

## 3. Inventarios y costo de ventas

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Terrenos:		
Terrenos escriturados	\$ 977,522	\$ 1,131,537
Terrenos contratados	630,981	635,090
Obra en proceso	679,625	1,188,941
Materiales de construcción	51,642	36,419
	<u>2,339,770</u>	<u>2,991,987</u>
Terrenos contratados	214,658	214,658
Total inventarios	<u>\$ 2,554,428</u>	<u>\$ 3,206,645</u>

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Existen terrenos y obras en proceso ubicadas en el Estado de México, Durango, Nayarit, Baja California Norte garantizando deudas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 por \$1,077,872 y \$1,554,126 respectivamente.

**Costo de ventas**

	31 de diciembre <b>2020</b>	31 de diciembre 2019
Costo de vivienda	\$ 284,240	\$ 732,003
Costo de otros servicios de construcción	438,834	126,325
Gastos por servicios de comercialización	74,729	-
Costo de terrenos y locales	84	22,326
Costo paquete de viviendas	-	46,262
Costo nómina Administrativa de construcción	28,945	35,305
Costo de otros servicios	22,290	20,210
	<b>\$ 849,122</b>	<b>\$ 982,431</b>

**4. Pagos anticipados**

	31 de diciembre <b>2020</b>	31 de diciembre 2019
Anticipos a proveedores	\$ 109,892	\$ 111,136
Anticipo a cuenta de terrenos	1,384	7,899
	<b>\$ 111,276</b>	<b>\$ 119,035</b>

**5. Otros activos circulantes**

	31 de diciembre <b>2020</b>	31 de diciembre 2019
Impuestos por recuperar	\$ 11,717	\$ 28,714
Deudores Diversos	8,514	22,672
	<b>\$ 20,231</b>	<b>\$ 51,386</b>

**6. Propiedades, maquinaria y equipo**

a) Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las propiedades, maquinaria y equipo, se integran como se muestra a continuación:

Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Otros activos fijos	Total
-------------------------	------------------------	------------------------	-------

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>Costo o valuación:</b>								
Al 1 de enero de 2019	\$	\$	89,653	\$	162,192	\$	251,845	
Adiciones			7,748		15,234		22,982	
Bajas			(5,040)		(943)		(5,983)	
Al 31 de diciembre de 2019	\$	\$	92,361	\$	176,483	\$	268,844	
Adiciones			729		10,204		10,933	
Bajas					(4,590)		(4,590)	
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>93,090</b>	<b>\$</b>	<b>182,097</b>	<b>\$</b>	<b>275,187</b>	
<b>Depreciación:</b>								
Al 1 de enero de 2019	\$	\$	560	\$	686	\$	1,246	
Depreciación			493		8,154		8,647	
Bajas			(122)		(180)		(302)	
Al 31 de diciembre de 2019	\$	\$	931	\$	8,660	\$	9,591	
Depreciación			2,592		16,225		18,817	
Bajas								
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>3,523</b>	<b>\$</b>	<b>24,885</b>	<b>\$</b>	<b>28,408</b>	
<b>Activos por derecho de uso, neto:</b>								
Al 31 de diciembre de 2019	\$	7,167	\$	929	\$	8,096		
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>7,167</b>		<b>509</b>		<b>7,676</b>		
<b>Valor neto en libros:</b>								
Al 31 de diciembre de 2020	\$	<b>7,167</b>	\$	<b>89,567</b>	\$	<b>157,721</b>	\$	<b>254,455</b>
Al 31 de diciembre de 2019	\$	<b>7,167</b>	\$	<b>91,430</b>	\$	<b>168,752</b>	\$	<b>267,349</b>

b) En 2019 la Compañía llevó a cabo el reconocimiento de los arrendamientos por concepto uso de oficinas corporativas y equipo de cómputo de conformidad con la IFRS 16, reconociendo el activo por derecho de uso amortizable a lo largo de la duración de los contratos de arrendamiento de 4 años y 3 años respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los valores de uso se incluyen en la integración de propiedades, maquinaria y equipo como se muestra en la tabla anterior.

c) La depreciación por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ascendió a \$14,317 y \$8,647, respectivamente y se presenta en los estados consolidados de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019	
Costo de ventas	\$	\$	2,606
Gastos de administración			6,041
	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>8,647</b>

## 7. Deuda

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran de la siguiente manera:

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i)	\$ 33,408	\$ 605,732
Saberia, S.A de C.V ii)	25,984	35,000
ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iii)	19,165	-
Pyfi1, S.A de C.V.		4,560
Intereses por pagar	307	5,103
Total de deuda	\$ 78,864	\$ 650,395
Porción circulante de la deuda	(46,100)	(615,395)
Deuda a largo plazo	\$ 32,764	\$ 35,000

- i) En marzo de 2020 la Compañía realizó una dación en pago por un monto de \$580 mdp para ejercer parte de la deuda garantizada que tenía con Lagatus por la línea de crédito revolvente de hasta \$600 mdp garantizada con inventarios modificada el 6 de noviembre de 2017 y con vencimiento el 17 de marzo de 2020.
- ii) Línea de crédito otorgada por Saberìa, S.A. de C.V. hasta por un monto de \$40,000, el 23 de julio de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 22 de julio de 2021.
- iii) Línea de crédito otorgada por ICH 001, S.A.P.I. de C.V. para el desarrollo de un proyecto en Durango, México, a una tasa variable, otorgada en agosto de 2020 con vencimiento en agosto de 2022.

### Línea de crédito infraestructura

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
INFONAVIT (a través de la división fiduciaria del Banco privado) i)	264,360	257,230

Línea de crédito, otorgada por Banco Interacciones, S.A. el 11 de marzo de 2016 a una tasa THIE28D más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021.

El valor de la THIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue de 4.4842% y 7.5555%, respectivamente.

### 8. Cuentas por pagar

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Proveedores	\$ 223,648	\$ 330,336
Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización	752,934	790,383
Trámites con gobiernos estatales y municipales (1)	219,719	219,719
Convenio Homex (2)		557,850

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Líneas de crédito revolvente (3)	<b>190,746</b>	190,746
Programa de fomento a la vivienda (4)	<b>512,640</b>	512,640
Deuda a empleados y provisiones laborales	<b>199,125</b>	181,609
Provisión indemnización por venta de subsidiarias	<b>129,744</b>	150,775
Otros acreedores y gastos provisionados	<b>394,114</b>	397,899
Pasivos por derecho de uso (ver Nota 6)	<b>7,676</b>	8,096
	<b>\$ 2,630,346</b>	<b>\$ 3,340,053</b>

- (1) La Compañía registra una provisión por los gastos devengados y por los cuales se estima una salida de recursos por concepto de trámites con gobierno algunos conceptos de estos trámites son por alumbrado público, infraestructura eléctrica, prediales, infraestructura sanitaria, entre otros.
- (2) Mediante convenio con fecha 30 de septiembre de 2016, Homex reconoció tener un adeudo con un fideicomiso y sus integrantes cuyo objeto era la construcción y venta de casas de uso habitacional, por la cantidad de \$565,828. En el mismo convenio, el fideicomiso y sus integrantes acordaron un derecho a favor de la Compañía de exclusividad para la construcción y venta de un paquete de casas y con el producto de esta venta la deuda sería liquidada mediante un equivalente del 10% de los ingresos obtenidos. Con fecha 23 de abril de 2020 la Compañía celebró la terminación anticipada y sus derechos y obligaciones se quedaron sin efectos.
- (3) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con Nacional Financiera SNC.
- (4) La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el INFONAVIT; derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 un monto de \$512,640. Con fecha 12 de abril de 2019 la Compañía y el INFONAVIT celebraron un convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago de 8 inmuebles propiedad de la Compañía y de un tercero relacionado. Como resultado del convenio a esta fecha, la Compañía reconoce tener un adeudo por la cantidad de \$467,682 a favor del tercero no relacionado por los terrenos entregados, misma que se pagará mediante el otorgamiento de cierto número de acciones comunes de Homex, S.A.B. de C.V., según fue aprobado por el comité de prácticas societarias y compensaciones y por el Consejo de Administración de la Compañía el 22 de octubre de 2019. A la fecha, la Compañía continúa el proceso de actualización de Capital Social ante la C.N.B.V., para poder hacer entrega de las acciones correspondientes, asimismo se encuentra en proceso de cambio de propietario en el registro público de la propiedad los terrenos propios con valor pactado de \$44,778.

## 9. Capital contable

### a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el número de acciones representativas del capital social de Homex asciende a 5,564,874,201<sup>m</sup> acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" que se encuentra íntegramente suscrito y pagado y 5,531,287,270 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente se encuentran suscritas y pagadas 5,232,169,200 acciones y el resto corresponde 174,722,000 acciones no pagadas "Clase II" del plan de incentivos, mismas que están suscritas vía fideicomiso, y 124,396,100 acciones no pagadas "Clase II" del plan de acciones a acreedores comunes, mismas que están suscritas vía fideicomiso.

### b) Distribución de utilidades

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

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de las subsidiarias asciende a \$3,720,295. La CUFIN individual al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$570,372. 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.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) de las subsidiarias e individual asciende a \$53,371,820 y \$8,930,318, 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 impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

#### d) 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 asciende a \$85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

## 10. 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 de interés social, vivienda de interés medio, vivienda residencial, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

### Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$200 y \$486, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$487 y \$851, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$851. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de IFRS 8, Información financiera por segmentos.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A diciembre de 2020 y 2019, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$406 y \$360. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño.

A diciembre de 2020 y 2019, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$593 y \$618. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y un baño completo y un medio baño.

A diciembre de 2020 y 2019, el precio promedio de venta de viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente \$1,770 y \$1,142. Una vivienda residencial típica incluye cocina, comedor, sala, tres recámaras, área de servicio y dos baños completos y un medio baño.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados a terceros. Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

<b>31 de diciembre 2020</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Pérdida de Operación</b>	<b>Gastos por Intereses</b>
Viviendas:				
Social	\$ 173,149	\$ 3,325	\$ 31,500	\$ 8,654
Media	48,622	934	8,846	2,430
Residencial	161,064	3,093	29,303	8,049
Total viviendas	382,835	7,352	69,650	19,133
Ingresos por construcción	482,498	9,265	43,664	24,116
Ingresos por servicios de comercialización	95,692	1,838	20,963	4,783
Lotes comerciales	120	2	36	6
Paquetes de viviendas	15,964	307	15,964	798
Otros ingresos	2,824	53	(19,466)	142
Total	\$ 979,933	\$ 18,817	\$ 130,811	\$ 48,978
<b>31 de diciembre 2019</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Pérdida de Operación</b>	<b>Gastos por Intereses</b>
Viviendas:				
Social	\$ 187,654	\$ 1,373	\$ 42,604	\$ 9,309
Media	652,001	4,771	148,025	32,345
Residencial	153,022	1,119	34,741	7,592
Total viviendas	992,677	7,263	225,369	49,246
Ingresos por construcción	119,441	874	(6,884)	5,925
Ingresos por servicios de comercialización	18,820	138	18,820	934
Lotes comerciales	19,011	139	(3,315)	943
Paquetes de viviendas	31,268	229	(14,994)	1,551
Otros ingresos	587	4	(19,623)	29
Total	\$ 1,181,804	\$ 8,647	\$ 199,373	\$ 58,628

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

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

### 11. Gastos de operación

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Gastos de administración	\$ 143,191	\$ 165,196
Gastos de operación y mantenimiento	10,795	23,456
Gastos de venta	49,491	148,970
	<u>\$ 203,477</u>	<u>\$ 337,622</u>

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

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Sueldos y beneficios al personal	\$ 49,564	\$ 59,200
Honorarios	39,794	57,128
Comisiones	24,512	
Depreciación	18,817	6,041
Gastos de operación y mantenimiento	9,659	23,456
Seguros y fianzas	8,689	
Impuestos por sueldos	7,115	9,572
Avalúos	5,344	
Provisión de cuentas incobrables	4,201	
Arrendamientos	3,115	
Estructuración	2,684	3,016
Obligaciones laborales	566	241
Otros	29,417	178,968
	<u>\$ 203,477</u>	<u>\$ 337,622</u>

### 12. Otros (ingresos) gastos, neto

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Disminución de adeudos adicionales	\$ (557,755)	\$
Cancelación de proveedores	(47,833)	

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Venta de Terrenos	(13,296)	
Dación en pago	(8,584)	(54,998)
Otros	(3,027)	(54,061)
Venta de Activo Fijo	(155)	(20,469)
Provisión por material de lento movimiento	4,319	
Costo de obra no capitalizable	44,087	428,612
Actualización de provisiones de impuestos	68,624	39,969
Notarios FOVISSSTE		(97,029)
	<u>\$ (513,620)</u>	<u>\$ 242,024</u>

### 13. Gastos por intereses

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Intereses	\$ 47,210	\$ 53,854
Comisiones y gastos por financiamiento	1,768	4,774
	<u>\$ 48,978</u>	<u>\$ 58,628</u>

### 14. Impuestos a la utilidad

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto sobre la Renta ("ISR") y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias. Conforme a la ley de ISR vigente la tasa de ISR para 2020 y años posteriores es del 30%.

### 15. Otros impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los otros impuestos por pagar se integran como sigue:

	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
ISR	\$ 1,829	\$ 2,218
IMSS	3,025	2,525
INFONAVIT	2,349	2,130
Otros impuestos y derechos	1,352,706	1,292,639
	<u>\$ 1,359,909</u>	<u>\$ 1,299,512</u>

- i) La Compañía presentó ante las Autoridades del Instituto Mexicano del Seguro Social ("IMSS"), Servicios de Administración Tributaria ("SAT") y Secretaria de Administración y Finanzas un procedimiento para obtener la condonación o en su defecto una quita para reducir el monto a pagar de los impuestos reconocidos en la sentencia de Concurso Mercantil fechada el 3 de julio de 2015. Dicho procedimiento fue renovado con fecha 08 de febrero de 2018 por recomendaciones de los abogados. Al 31

de diciembre de 2020 la compañía continúa con las gestiones para la aceptación de la solicitud realizada a dichas autoridades en los términos de los acuerdos concursales.

## 16. 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 sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

### *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*

- a) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar acabo a la fecha de emisión de los estados financieros revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de emisión de los estados financieros, los años fiscales desde 2014 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2014 y hasta la fecha.
- b) De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados se encuentra en proceso de obtención de un estudio de precios de transferencia que soporte que las operaciones sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables, cabe mencionar que la Administración estima que las operaciones realizadas, se encuentran dentro de los rangos de mercado en sus operaciones comparables como si se realizaran entre partes independientes y han cumplido razonablemente con lo establecido en la Ley del LISR.
- c) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) el día 3 de marzo de 2017, la Compañía informó que alcanzó un acuerdo con la SEC, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), sobre la investigación relativa a reportes financieros, control interno y registros contables sobre el reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. Así mismo, el día 30 de marzo, Homex informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación a la investigación antes mencionada. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.

### *Demandas legales*

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la Compañía reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

### 17. Transacciones con partes relacionadas

Las partes relacionadas de la Compañía incluyen personas morales con control y personas relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 los saldos y operaciones con partes relacionadas son como sigue:

	<b>31 de diciembre 2020</b>	31 de diciembre 2019
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Accionista) (a)	\$ 33,408	\$ 605,732
Pyfi1, S.A de C.V. (Accionista) (b)		4,560
	<b>\$ 33,408</b>	<b>\$ 610,292</b>

- a) En marzo de 2020 la Compañía realizó una dación en pago por un monto de \$562 mdp para ejercer parte de la deuda garantizada por una línea de crédito revolvente de hasta \$600 millones de pesos que estaba garantizada con inventarios modificada el 6 de noviembre de 2017 a una tasa fija del 10% anual y vencimiento el 17 de marzo de 2020. En diciembre de 2019 la Compañía se encontraba excedida del monto aprobado (ver Nota 6).
- b) Línea de crédito otorgada por Pyfi1, S.A de C.V. hasta por un monto de \$10,000, el 12 de agosto de 2019, a una tasa de interés anual del 18% con vencimiento el 21 de agosto de 2021. En marzo de 2020 la Compañía liquidó el adeudo.

Los saldos de las partes relacionadas de los incisos a) y b) forman parte del rubro de deuda bancaria, ver Nota 7, y el inciso c), forma parte del rubro de cuentas por pagar, ver Nota 8, de los estados financieros.

### Intereses a cargo

	<b>31 de diciembre 2020</b>	31 de diciembre 2019
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Accionista)	\$ 307	\$ 58,105
Pyfi1, S.A de C.V. (Accionista)		829
	<b>\$ 307</b>	<b>\$ 58,934</b>

Ninguna de las transacciones incorpora términos y condiciones especiales y no se otorga ni se recibe ninguna garantía. Los saldos por pagar normalmente se liquidan en efectivo.

### 18. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

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

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

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### Riesgo de mercado

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

#### Riesgo de tasa de interés

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

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente el 17% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

#### Riesgo de tipo de cambio

Los montos denominados en dólares se encuentran principalmente en los rubros de bancos y proveedores. Al 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 26 de febrero de 2020, fecha de emisión de estos estados financieros, los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$19.9087, \$18.8642 y 20.9390, respectivamente.

#### Riesgo de crédito

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

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

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los clientes con base en su experiencia y los perfiles de clientes definidos por la Administración. La política de la Compañía es tratar sólo con contrapartes que ameritan crédito. Los plazos de crédito oscilan entre 30 y 90 días. Los términos de crédito negociados con los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la experiencia y el perfil del cliente. El riesgo de crédito en curso se gestiona a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

#### Riesgo de liquidez

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

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios y flujo operativo de la Compañía.

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

<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 3 años</b>	<b>De 3 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------

**Al 31 de diciembre de  
2020**

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

HOMEX

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Deuda y préstamos que**

<b>devengan intereses</b>	\$ 46,100	\$ 32,764	\$ -	\$ -	\$ 78,864
<b>Cuentas por pagar</b>	2,630,346	-	-	-	2,630,346
	<b>\$ 2,676,446</b>	<b>\$ 32,764</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,709,210</b>

Al 31 de diciembre de 2019

**Deuda y préstamos que**

<b>devengan intereses</b>	\$ 615,395	\$ 35,000	\$ -	\$ -	\$ 650,395
<b>Cuentas por pagar</b>	3,340,053	-	-	-	3,340,053
	<b>\$ 3,955,448</b>	<b>\$ 35,000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 3,990,448</b>

Administración de capital

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

- La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.
- La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social no ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

<sup>111</sup> A la fecha, la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (Split Inverso) utilizando un factor de conversión de una acción por cada cien acciones existentes ordenado por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2018 aún está pendiente de implementarse, estando debidamente facultado el Consejo de Administración de la Sociedad, por conducto de su Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, para determinar la fecha y mecanismos para llevar a cabo dicha concentración.

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el Cuarto Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 308 unidades, un crecimiento de 23% comparado con 251 unidades durante el Cuarto Trimestre de 2019. Durante el Cuarto Trimestre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 308 viviendas, donde el volumen de proyectos de servicios de construcción y comercialización ("llave en mano") representó 63% y el volumen de proyectos propios representó 37%. Para el periodo de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2020, el volumen total de viviendas entregadas fue de 1,225 viviendas, donde el volumen de proyectos propios representó el 49% del total y proyectos llave en mano el 42% del total. El margen bruto de vivienda de proyectos propios para el Cuarto Trimestre de 2020 fue 32% y para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020 fue 25.8%. Durante el Cuarto Trimestre de 2020 la Compañía registró un total de ingresos por \$299.8 millones, donde los ingresos por proyectos propios, incluyendo servicios de comercialización totalizaron \$88.8 millones durante el Cuarto Trimestre de 2020. Para los tres meses finalizados al 31 de diciembre de 2020, los ingresos registrados por servicios de construcción ascendieron a \$201.5 millones comparado con \$47.8 millones al mismo periodo de 2019. Para el periodo de doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2020 los ingresos por servicios de construcción totalizaron \$460.7 millones, representando el 47% del total de los ingresos. Los ingresos por proyectos propios incluyendo servicios de comercialización totalizaron \$478.5 millones o 49% del total de los ingresos del periodo. Para los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2020, el precio promedio por proyectos propios fue de \$643 mil comparado con \$581 mil durante el mismo periodo del año anterior. En este mismo periodo, el precio promedio por servicios de construcción al 31 de diciembre 2020 fue de \$895 mil comparado con \$694 mil durante el mismo periodo de 2019.

Clave de Cotización: HOMEX

Trimestre: 4 Año: 2020

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

---