

CONTACTO RELACIÓN CON  
INVERSIONISTAS

vfueyo@homex.com.mx



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Culiacán, Sinaloa, 3 de mayo de 2024. Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. (“Homex” o la “Compañía”) en cumplimiento a la solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, compartimos el informe de los auditores independientes de la Compañía el cuál fue presentado como parte del informe anual de la Homex el pasado 30 de abril de 2024. En dicho informe, en el párrafo de opinión se menciona lo siguiente: *“En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).”*

## Informe de los auditores independientes

Señores Accionistas y Consejo de Administración de  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Fundamento de nuestra opinión*

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

### *Párrafo de énfasis - Incertidumbre material de empresa en funcionamiento*

Como se menciona en la Nota 2.c a los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía ha perdido más de las dos terceras partes de su capital social. La Ley General de Sociedades Mercantiles establece que las sociedades que pierden las dos terceras partes de su capital social podrán ser disueltas a petición de sus acreedores o cualquier otro interesado. Adicionalmente, como se muestra en dichos estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los pasivos a corto plazo exceden a sus activos circulantes además de que la Compañía ha incurrido pérdidas netas recurrentes a lo largo de los últimos años. Es también relevante mencionar que la Compañía entró en concurso mercantil en enero de 2024 (véase Nota 21). Estas condiciones, además de otros factores, indican la existencia de una incertidumbre material que genera dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en funcionamiento. Los planes implementados por la administración para revertir estas condiciones adversas se explican en la citada nota. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con la valuación y presentación de los activos y pasivos que pudieran resultar si la Compañía no fuera capaz de continuar en operación. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

## ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestras auditorías de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestras auditorías de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación corresponden a las cuestiones clave de la auditoría a incluir en nuestro informe.

### Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas-

Derivado de los contratos de servicios integrales para el desarrollo de viviendas, la Compañía reconoció ingresos por estos servicios en 2023 y 2022 por \$643,991 y \$808,944, respectivamente, los cuales representan el 98% y 83% del total de los ingresos, respectivamente; debido a la importancia de este rubro se consideró al mismo como una cuestión clave. Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a este asunto clave incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para el reconocimiento de estos ingresos y su correspondiente costo.
- Revisión de los contratos por servicios de construcción y otra documentación soporte con el fin de entender los factores que disparan el reconocimiento del ingreso y su momento de ocurrencia.
- Pruebas de detalle sobre las transacciones de ingresos (y costos) por servicios de construcción.

### Inventarios de terrenos y obras en proceso-

Derivado del propio giro dentro del sector en que opera la Compañía el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como cuestión clave. Nuestros procedimientos de auditoría sobre estos rubros incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para los rubros de inventarios y costo de ventas.
- Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas.
- Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas, y
- Cálculos independientes a la valuación de partidas de obras en proceso.

### Deterioro de activos de larga duración-

Hemos identificado la revisión de los activos de larga duración como cuestión clave de auditoría, debido principalmente a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la administración de la Compañía, además de la relevancia del saldo de este rubro en los estados financieros consolidados.

Con respecto a lo anterior, realizamos los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para la valuación de los activos de larga duración.
- Validamos las estimaciones de vidas útiles, métodos de depreciación y determinación de valores residuales, en su caso, para determinar su idoneidad con respecto a las condiciones actuales del negocio y las prácticas comunes de industria.

- Analizamos las proyecciones de flujo de efectivo, márgenes operativos, margen de utilidad antes de resultado financiero, impuestos, depreciación y amortización (“UAFIDA” o “EBITDA”, por sus siglas en inglés), y en general los supuestos incluidos en dichas proyecciones, en busca de situaciones que pudieran mostrar indicios de deterioro en los activos de larga duración.
- Probamos la exactitud aritmética e integridad del archivo antes descrito.

## Empresa en funcionamiento-

Hemos identificado el principio básico de empresa en funcionamiento como cuestión clave de auditoría, debido principalmente a que, al 31 de diciembre de 2023, la situación financiera de la Compañía refleja pérdidas acumuladas dentro del capital contable por \$9,280,183, un capital de trabajo negativo de \$316,764 además de una pérdida neta consolidada de \$31,786 por el año que terminó en dicha fecha.

Además, como se menciona en la Nota 21, con fecha 3 de enero de 2024, el Segundo Tribunal Colegiado de Apelación en Materia Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito, notificó a la Compañía la resolución de declaración en concurso mercantil al considerar una obligación de pago vencida con más de treinta días al adeudo que esta presenta a favor del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 570, *Empresa en funcionamiento*, nuestra evaluación y procedimientos realizados deben enfocarse en determinar si: (1) al 31 de diciembre de 2023 existe alguna incertidumbre material que genere dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en funcionamiento en el futuro previsible y (2) en caso de haberla, que implicaciones tendría dicha situación en: la presentación de los estados financieros (ej. uso de “bases de liquidación”), las notas a los estados financieros (ej. necesidad de revelar planes de la administración) y, en su caso, el impacto en nuestra opinión a falta de dar cumplimiento con lo anterior (ej. opinión modificada).

Con respecto a lo anterior, realizamos los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para la evaluación de la Compañía sobre la viabilidad de continuar como empresa en funcionamiento.
- Analizamos el estado de la industria de la construcción en México.
- Analizamos las proyecciones financieras preparadas por la administración de la Compañía, márgenes operativos, margen de utilidad antes de resultado financiero, impuestos, depreciación y amortización (“UAFIDA” o “EBITDA”, por sus siglas en inglés), y en general los supuestos incluidos en dichas proyecciones para evaluar su razonabilidad a la luz de las condiciones externas de la industria y las condiciones internas dentro del control de la propia administración de la Compañía.
- Analizamos la documentación relativa al concurso mercantil, con la finalidad de obtener un adecuado entendimiento de la situación legal de la Compañía.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos en cada uno de estos cuatro asuntos clave no arrojaron ajustes particulares a las cifras auditadas en los rubros aplicables de los estados financieros consolidados ni tampoco adecuaciones a sus respectivas revelaciones en las notas a los estados financieros consolidados.

## **Información adicional de los estados financieros consolidados y del informe del auditor**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Dicha información comprende la que está incorporada en el Reporte Anual de la Compañía correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, y que está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones. Dicho Reporte Anual se emitirá con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la información adicional y no expresamos algún tipo de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en leer la información adicional cuando se encuentre disponible, y evaluar si dicha información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante nuestra auditoría, o que parezca contener un error material por otras circunstancias. Si al leer y evaluar la información adicional, que aún no hemos recibido, concluimos que hay un error material en la misma, tendríamos que reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la Compañía.

### ***Responsabilidad de la administración de la Compañía y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados***

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el postulado básico de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de suspender sus operaciones, o bien, que no exista otra alternativa realista de continuar como tal.

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

### ***Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte en todo momento una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

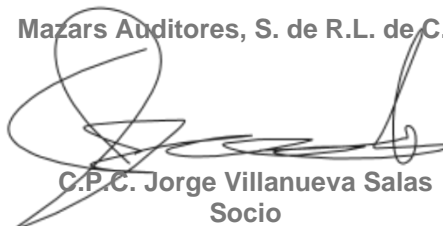
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía de conformidad con la NIA 600 Auditoría de estados financieros de grupos. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

**Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V.**



**C.P.C. Jorge Villanueva Salas**  
**Socio**

**Guadalajara, Jalisco**  
**25 de abril de 2024**

## **Acerca de Homex**

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex" o "la Compañía") (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo de proyectos de vivienda propios y a la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México.

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