



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

Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores. Los Títulos en circulación no sufrirán
ningún cambio como resultado de la operación descrita en esta declaración.

Clave de Cotización: "Homex"

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN EN CASO DE REESTRUCTURACIONES SOCIETARIAS CON FECHA 08 DE FEBRERO DE 2019

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

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

La presente Declaración de reestructura societaria se presenta de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 35 y Anexo P de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y modificadas según resoluciones publicadas en el mismo Diario el 7 de octubre de 2003, 6 de septiembre de 2004, 22 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2008, 27 de enero, 22 de julio y 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio, 31 de agosto y 28 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 12 de octubre de 2012, 30 de abril y 15 de julio de 2013, 30 de enero, 17 de junio, 24 de septiembre y 26 de diciembre de 2014, 12 y 30 de enero, 26 de marzo, 13 de mayo, 27 de agosto, 28 de septiembre, 20 de octubre, 31 de diciembre de 2015 (las "Disposiciones").

El texto íntegro de esta Declaración de Reestructuración se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la Compañía, así como en su página electrónica y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. ("BMV").

Descripción de la transacción:

El 31 de diciembre de 2018 Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., (PICSA) subsidiaria de la Compañía, celebró un contrato de compraventa con Sabería, S.A. de C.V., (Sabería) el cual quedó formalizado mediante escritura pública 89645 otorgada por el licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra titular de la notaría número 24 de la Ciudad de México, México, respecto de un lote de terreno desincorporado del Ejido Tierra Blanca, municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa con superficie aproximada de 206,230.08 m², por un precio de \$130,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional) (el “Inmueble”), mismo que no era un activo-estratégico conforme al plan de negocios de la Compañía y su enajenación era necesaria para que la Compañía se hiciera de recursos indispensables para continuar con su plan de negocios y desarrollo de proyectos estratégicos.

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

La venta del Inmueble, por un precio de ciento treinta millones de pesos, moneda nacional representa el 31% de las ventas totales consolidados del ejercicio 2017 de la Compañía, por lo tanto dicha operación de compraventa de acuerdo a las disposiciones descritas en el párrafo anterior, si bien no es estratégica ni material, es considerada una “reestructura societaria” para los efectos de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores; sin embargo, se precisa que esta operación de venta de un inmueble no-estratégico no tiene impacto alguno en la estructura accionaria, ni corporativa, de la Compañía.

Contenido

1.	Glosario de términos	4
2.	Resumen ejecutivo	6
3.	Información detallada sobre la transacción.	6
	I. Objetivo de la transacción:	6
	II. Tratamiento Contable:	6
	III. Gastos derivados de la transacción y Consecuencias fiscales de la transacción:	7
4.	Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción.	7
5.	Factores de riesgo.	9
6.	Información financiera seleccionada.	19
7.	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.	19
8.	Contratos Relevantes	23
8.	Personas responsables.	32
9.	Anexos.	33

1. Glosario de términos:

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en este reporte anual.

“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Homex, representando la parte fija y variable de dicho capital social.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Compañía”	Homex, en conjunto con sus subsidiarias; en el entendido de que en ocasiones el contexto requiere que el término “Compañía” se refiera únicamente a Homex.
“CINIF”	Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONAVI”	Comisión Nacional de Vivienda.
“Estados Unidos”	Estados Unidos de América.
“FOVISSSTE”	Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
“Homex”	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
“INFONAVIT”	Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
“Inmueble”	Lote de terreno desincorporado del Ejido Tierra Blanca, municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, con superficie aproximada de 206,230.08 m ² .
“m ² ”	Metros cuadrados.
“NIIF” o “IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standard
“peso(s)”, “M.N.” y “\$”	Peso, moneda nacional.
“PICSA”	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.

“RUV” Registro Único de Vivienda

“SABERÍA” Sabería S.A. de C.V.

“SEC” Comisión de Valores y Mercados de Estados Unidos
(Securities and Exchange Commission).

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

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

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

2. Resumen ejecutivo

El 31 de diciembre de 2018, PICSA, subsidiaria de la Compañía, celebró un contrato de compra venta con Sabería, el cual quedó formalizado mediante escritura pública 89645 otorgada por el licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, titular de la notaria número 24 de la Ciudad de México, México, respecto del Inmueble, por un precio de \$130,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional).

3. Información detallada sobre la transacción.

El 13 de diciembre del 2018, el consejo de administración de la Compañía, por unanimidad de votos de sus miembros presentes, autorizó celebrar cierto contrato de compra-venta entre Sabería y PICSA respecto del Inmueble por un precio de \$130,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional).

Derivado de lo anterior, PICSA celebró el contrato de compraventa sobre el Inmueble, conforme lo señalado en el punto 2 que antecede.

I. Objetivo de la transacción:

La venta del Inmueble forma parte del Plan de Negocios 2019 de la Compañía donde Homex llevará a cabo la venta de activos no estratégicos con el objetivo de generar un flujo de efectivo para la Compañía el cual se utilizará en la inversión de proyectos habitacionales que generan una mayor rentabilidad y flujo para Homex y en donde hoy la Compañía ha detectado una demanda creciente de clientes para sus proyectos.

II. Tratamiento Contable:

La Compañía registró un ingreso en base a la interpretación de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, donde los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuándo el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de cobro y excluyendo los impuestos o aranceles.

Asimismo, en relación al registro del ingreso por la venta del lote de terreno se reconoció el costo de obra y tierra.

El registro contable de la operación fue el siguiente:

	CARGO	ABONO
Cientes	130,000,000.00	
Venta de Terrenos		130,000,000.00

	CARGO	ABONO
Costo de Obra	15,878,159.92	
Costo de Tierra	6,174,659.27	
Inventario de Obra		15,878,159.92
Inventario de Tierra		6,174,659.27

III. Gastos derivados de la transacción y Consecuencias fiscales de la transacción:

Al comparecer PICTA en carácter de Vendedora, se consideró como un ingreso acumulable y se incurrió en el gasto de Impuesto sobre la Renta, el cual será declarado conforme a las disposiciones fiscales aplicables para personas morales. Asimismo, el costo de obra y tierra fue considerado como una deducción autorizada para el mismo impuesto y será declarado conforme a las disposiciones fiscales aplicables para personas morales.

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

Compradora

Descripción del negocio:

Sabería, S.A. de C.V., quien compareció en carácter de Compradora, es una Sociedad Anónima de Capital Variable debidamente constituida, valida y existente conforme a las leyes de la República Mexicana, lo cual se acredita mediante escritura pública número 20,031, otorgada el día 07 de marzo del 2018, ante la fe del Licenciado Francisco Arce Arellano, Notario Público Interino de la notaría número 121 del Estado de México, cuyo titular es el licenciado Francisco Arce Ugarte, e inscrita en el Registro Público de La Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, México bajo el folio electrónico mercantil N-2018026696. Con Registro Federal de Contribuyentes SAB190307UE.

Evolución de negocio

Sabería, S.A. de C.V fue constituida formalmente el día 07 de marzo de 2018, por lo que a la fecha de la declaración de información no tiene eventos relevantes adicionales a los descritos en el contenido del presente respecto de la operación de compraventa.

Estructura de Capital:

ACCIONES SERIE "A"	VALOR
(Capital Fijo)	
99	\$49,500.00
1	\$500.00
100	\$50,000.00

Cambios significativos en sus Estados Financieros

Sabería, S.A. de C.V fue constituida formalmente el día 07 de marzo de 2018, por lo que no tiene cambios significativos en sus Estados Financieros, adicionales a los descritos en el contenido del presente en relación a la operación de compraventa por un precio de \$130,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional).

Vendedora

Descripción del negocio:

PICSA, quien compareció en carácter de Vendedora, es una es una Sociedad Anónima de Capital Variable debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, lo cual se acredita mediante escritura pública número 25,427 otorgada el día 23 de febrero de 1989, ante la fe del Licenciado Sergio Lopez Rivera, notario adjunto a la notaria publica número 64, de Guadalajara, Jalisco, e inscrita en el Registro Público De La Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán bajo el folio electrónico 14775*1. Con Registro Federal de Contribuyentes PIC890223UV6.

Evolución de negocio:

PICSA es subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex”) y se dedica principalmente a la construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, tanto de interés social como nivel medio. Sus ventas son realizadas en diversos estados de la República Mexicana.

Las principales actividades de la Compañía por sus desarrollos inmobiliarios incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, la creación de la infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan sus créditos hipotecarios.

La Compañía participa en ofertas de vivienda para 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 y operaciones de contado.

Estructura de Capital:

	Capital social	Pérdidas acumuladas	Otras cuentas de capital	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 3,014,634	\$ (7,265,849)	\$ 1,133	\$ (4,250,082)
Utilidad neta	-	1,243,439	(1,133)	1,242,306
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 3,014,634	\$ (6,022,410)	\$ -	\$ (3,007,776)

Cambios significativos en sus Estados Financieros:

Al 31 de diciembre de 2018 los ingresos de la compañía aumentaron de \$246 millones al 31 de diciembre de 2017 a \$1,236 millones. El principal aumento en los ingresos totales deriva del registro de ingresos por viviendas operadas, sin embargo el aumento también refleja el registro de \$130 millones de pesos por la operación de compraventa descrita en el presente.

5. Factores de riesgo.

Factores de riesgo relacionados con la operación

En virtud de que la operación ha sido concretada, se identifica el riesgo en relación a un proceso de saneamiento por evicción donde la compañía tendría la obligación de responder ante Sabería, S.A. de C.V. si se le llegará a privar total o parcialmente de la posesión legal, pacífica y útil del bien inmueble objeto de la operación.

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

La salida del proceso de Concurso Mercantil, la situación de liquidez, y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la Compañía para continuar sus operaciones.

El 30 de abril de 2014, la Compañía presentó ante los juzgados de distrito con sede en la ciudad de Culiacán una solicitud de Concurso Mercantil con una propuesta de plan de reestructura previo (Concurso Mercantil pre-pactado) el cual fue admitido el 6 de junio de 2014. El 3 de julio de 2015 el Juez Primero de Distrito en Culiacán, responsable del Concurso Mercantil de Homex, emitió la sentencia aprobando y declarando efectivos los Convenios Concursales suscritos por la Compañía y sus subsidiarias correspondientes ("Sentencia de Convenio Concursal"), los cuales fueron apoyados por la mayoría de sus acreedores reconocidos. Como resultado de esta resolución, se declaró por terminado el procedimiento de Concurso Mercantil.

La efectividad de los convenios concursales estaba sujeta a ciertas condiciones y requerimientos tanto presentes como futuros, que debían de perfeccionarse para que la Compañía se encontrara facultada y en posibilidad de dar cabal cumplimiento al Convenio Concursal acordado en la Sentencia de Convenio Concursal, lo cual ya sucedió.

Asimismo, nuestra habilidad para continuar con la reactivación y activación de operaciones, también depende de factores adicionales tales como:

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

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

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

La Compañía se encuentra restringida de participar en el mercado de valores de los E.E.U.U. por los próximos 5 años.

El 25 de abril de 2016, la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos (Securities and Exchange Commission o SEC) emitió una notificación a la Compañía por virtud de la cual indicó la intención de llevar a cabo una acción en contra de la Compañía por presuntas violaciones a disposiciones anti – fraude relacionadas con varios reportes, controles internos y registros contables con base a lo establecido en la Ley de Valores (Securities Act de 1933), relacionado con el registro contable y reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles.

El día 3 de marzo del 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. Asimismo, el día 30 de marzo, la Compañía informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC, y la Compañía en relación 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 por los próximos 5 años. Sin embargo, la Compañía no tiene planes que le requieran acceder al mercado de valores en los Estados Unidos.

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

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

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

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

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

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se pueden ver afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por la política de vivienda del gobierno federal¹. Es importante enfatizar que el INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social en los últimos años. Las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían dar como resultado una disminución

¹ Fuente: www.conavi.gob.mx

en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del gobierno mexicano en materia de vivienda no se modifiquen.

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

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

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

Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.

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

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

Nuestro nivel de operaciones de largo plazo depende en gran medida de nuestra capacidad para seguir identificando y adquiriendo terrenos idóneos y hacerlo a un costo razonable. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en

nuestras utilidades. De acuerdo a la estrategia actual de la Compañía, se pretende minimizar las inversiones debido al inventario de reserva territorial actual con el que cuenta la Compañía, así como la situación de liquidez. Sin embargo, la Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

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

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

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

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

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

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

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

² Fuente: www.ruv.org.mx

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

La industria desarrolladora de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están algunas empresas públicas y privadas, tales como: Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Urbi Desarrollos Urbanos S.A. de C.V., entre otras. Nuestra capacidad para incrementar nuestra participación de mercado depende de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, calidad y competitividad de la oferta de vivienda, la correspondiente a la obtención de financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir terrenos disponibles. Creemos que el panorama competitivo para la industria será regido por (1) la capacidad de las compañías para tener una oferta de vivienda competitiva y atractiva acorde con la expectativa y características de la demanda potencial y disponibilidad de financiamiento para los clientes (2) la habilidad de las compañías para adaptarse a cambios y/o nuevas políticas de vivienda y reglas de subsidio las cuales promueven un crecimiento urbano ordenado (3) disponibilidad de financiamiento de la banca comercial para renovar o contratar nuevas líneas de crédito o créditos puente y/ acceso a capital, (4) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito; (5) condiciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes, (6) cumplimiento con regulaciones de sustentabilidad y regulaciones para el aumento de la densidad de los proyectos para la construcción de prototipos verticales, entre otras. Podríamos experimentar presión para reducir nuestros precios en determinadas regiones si algunos de nuestros competidores se ven forzados a vender su inventario a precios más bajos debido a las circunstancias negativas que obliguen a su salida del mercado y/o por alguna estrategia comercial. Además, las condiciones de la competencia podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien podrían dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

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

Actualmente, mantenemos operaciones solamente en México y no anticipamos una expansión internacional en el futuro cercano.

La demanda de vivienda en México es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado en el cual operamos. La demanda de nuestros productos, y por consiguiente, nuestros resultados de operación pueden ser afectados de manera negativa por un desempeño económico débil en México y en el futuro pudiera seguir teniendo un impacto negativo si las condiciones económicas en el país no son positivas. Los efectos adversos en la economía de México pueden también afectarnos por un tipo de cambio no favorable, así como riesgos en la tasa de interés lo cual afecte nuestras operaciones y nuestra habilidad para (i) levantar capital, (ii) tener acceso a financiamiento a un costo competitivo, o (iii) para realizar los pagos pertinentes de nuestros pasivos. Dichos efectos económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad continuar con nuestras operaciones y poder crecer y fortalecer nuestro negocio.

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

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

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

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

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

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

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

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar pérdidas significativas.

³ Fuente: www.dof.gob.mx

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

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

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

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

Factores de riesgo relacionados con México

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

Somos una sociedad mexicana cuyos activos se ubican en México y cuyos ingresos provienen de operaciones realizadas en este país. Por lo tanto, nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa por las condiciones generales de la economía nacional como por ejemplo incremento en las tasas de interés, incremento en los costos de servicios básicos, incremento en los niveles de desempleo, decremento real en los ingresos de los prospectos para adquirir una vivienda, restricción al crédito hipotecario, fluctuación en el tipo de cambio, incremento en las tasas de impuestos, imposición de nuevos gravámenes y/o impuestos, otros cambios impositivos en las leyes, otros cambios regulatorios, desaceleraciones económicas y otros factores económicos y/o políticos podrían adversamente afectar la demanda de vivienda en México.

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

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

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

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

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés afectan nuestro gasto por intereses relacionado a nuestra deuda. En el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas o se nos podría exigir el refinanciamiento de nuestra deuda a tasas variables. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de

cumplimiento. Más aún, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido, previo a la implementación de dichas reformas. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

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

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

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y Estados Unidos se ha intensificado en las últimas décadas a raíz del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que ha aumentado la actividad económica entre ambos países. El triunfo de Donald Trump como presidente de los Estados Unidos en enero de 2017, ha generado incertidumbre respecto a las condiciones económicas generales en México y el rumbo que tomará el TLCAN y la aprobación pendiente, por parte de los congresos, del nuevo Acuerdo de libre comercio entre Estados Unidos-México-Canadá. Nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, acontecimientos económicos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

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

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

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

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

Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones

La Compañía no puede asegurar que sus acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas

Durante 2017 la Compañía emitió 4,305,174,619 acciones como resultado de la implementación de un Plan de Capitalización, las cuales han sido entregadas a distintos acreedores e inversionistas de la Compañía conforme lo aprobado en la Asamblea General de Accionistas del 29 de septiembre de 2017.

Asimismo, la Compañía, durante 2015 y 2016 emitió obligaciones convertibles en acciones, y, de acuerdo a su Plan de Reestructura emitido tras la salida del Concurso Mercantil se contempla el otorgamiento de Opciones de Acciones para los Acreedores comunes y un Plan de Incentivos en Acciones para los empleados, que podría incrementar el número de acciones de la Compañía.

Sin embargo, no podemos asegurar que las nuevas acciones emitidas, derivadas de la implementación del Plan de Capitalización, así como las resultantes por la conversión de las obligaciones convertibles, tengan un mercado líquido para ser intercambiadas. Al mismo tiempo, no podemos asegurar que los tenedores de nuestras acciones comunes puedan vender en un tiempo determinado. El precio de nuestras acciones comunes depende de varios factores, incluyendo:

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

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

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

6. Información financiera seleccionada.

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

DESARROLLADORA HOMEX Y SUBSIDIARIAS							
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA - BALANCE GENERAL							
2017							
	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	%	AJUSTES POR VENTA DE TERRENO		PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	%	% Cambio
(Miles de pesos)							
ACTIVO							
ACTIVO CIRCULANTE							
Equivalentes de efectivo	\$39,953	1%			\$39,953	1%	0%
Cuentas por cobrar	\$82,168	1%	\$130,000	2%	\$212,168	3%	158%
Terrenos y obra en proceso	\$1,020,825	16%			\$1,020,825	16%	0%
Pagos Anticipados	\$128,992	2%			\$128,992	2%	0%
Otros activos circulantes	\$154,735	2%			\$154,735	2%	0%
Total del activo circulante	\$1,426,673	22%			\$1,556,673	24%	9%
Efectivo Restringido	\$37,308	1%			\$37,308	1%	0%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,769,633	75%	\$(22,053)	0%	\$4,747,580	73%	0%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$140,468	2%			\$140,468	2%	0%
Otros activos no circulantes	\$12,930	0%			\$12,930	0%	0%
TOTAL ACTIVOS	\$6,387,012	100%			\$6,494,959	100%	2%

DESARROLLADORA HOMEX							
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA - ESTADO DE RESULTADOS							
2017							
	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	%	AJUSTES POR VENTA DE TERRENO	%	PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	%	% Cambio
(Miles de pesos)							
INGRESOS							
Ingresos por vivienda	\$340,464	81%			\$340,464	62%	0%
Ingresos de block y concreto	\$1,204	0%			\$1,204	0%	0%
Ingreso por construcción	\$9,201	2%			\$9,201	2%	0%
Ingresos por terrenos y locales comerciales	\$30,582	7%	\$130,000	31%	\$160,582	29%	425%
Ingresos por paquetes de viviendas	\$35,402	8%			\$35,402	6%	0%
Otros ingresos	\$5,497	1%			\$5,497	1%	0%
TOTAL INGRESOS	\$422,350	100%			\$552,350	100%	31%
Costo de viviendas vendidas	\$263,074	62%			\$263,074	48%	0%
Costo block y concreto	\$767	0%			\$767	0%	0%
Costo por construcción	\$10,009	2%			\$10,009	2%	0%
Costo por terrenos y locales comerciales	\$14,975	4%	\$22,053	5%	\$37,028	7%	147%
Costo por paquetes de viviendas	\$30,037	7%			\$30,037	5%	0%
Costo otros ingresos	\$4,018	1%			\$4,018	1%	0%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$99,470	24%			\$207,417	38%	109%

DESARROLLADORA HOMEX Y SUBSIDIARIAS
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA - BALANCE GENERAL
SEPTIEMBRE 2018

	AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	%	AJUSTES POR VENTA DE TERRENO		PROFORMA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	%	% Cambio
(Miles de pesos)							
ACTIVO							
ACTIVO CIRCULANTE							
Equivalentes de efectivo	\$25,200	0%			\$25,200	0%	0%
Cuentas por cobrar	\$136,167	2%	\$130,000	2%	\$266,167	4%	95%
Terrenos y obra en proceso	\$893,096	14%			\$893,096	14%	0%
Pagos Anticipados	\$137,632	2%			\$137,632	2%	0%
Otros activos circulantes	\$70,567	1%			\$70,567	1%	0%
Total del activo circulante	\$1,262,662	20%			\$1,392,662	21%	10%
Efectivo Restringido	\$37,617	1%			\$37,617	1%	0%
Terrenos para futuros desarrollos	\$4,538,133	71%	\$(22,053)	0%	\$4,516,080	70%	0%
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	\$135,175	2%			\$135,175	2%	0%
Otros activos no circulantes	\$10,528	0%			\$10,528	0%	0%
TOTAL ACTIVOS	\$5,984,115	94%			\$6,092,062	94%	2%

DESARROLLADORA HOMEX
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA - ESTADO DE RESULTADOS
SEPTIEMBRE 2018

	AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	%	AJUSTES POR VENTA DE TERRENO	%	PROFORMA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	%	% Cambio
(Miles de pesos)							
INGRESOS							
Ingresos por vivienda	\$739,539	175%			\$739,539	134%	0%
Ingresos de block y concreto	\$22,939	5%			\$22,939	4%	0%
Ingreso por construcción	\$744	0%			\$744	0%	0%
Ingresos por terrenos y locales comerciales	\$13,253	3%	\$130,000	83%	\$143,253	26%	981%
Ingresos por paquetes de viviendas	\$29,000	7%			\$29,000	5%	0%
Otros ingresos	\$9,040	2%			\$9,040	2%	0%
TOTAL INGRESOS	\$814,515	193%			\$944,515	171%	16%
Costo de viviendas vendidas	\$565,474	134%			\$565,474	102%	0%
Costo block y concreto	\$849	0%			\$849	0%	0%
Costo por construcción	\$29,028	7%			\$29,028	5%	0%
Costo por terrenos y locales comerciales	\$11,747	3%	\$22,053	14%	\$33,800	6%	188%
Costo por paquetes de viviendas	\$37,410	9%			\$37,410	7%	0%
Costo otros ingresos	\$12,667	3%			\$12,667	2%	0%
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	\$157,340	37%			\$265,287	48%	69%

Notas sobre la Información Financiera:

Derivado de la operación de compra-venta entre Sabería S.A de C.V. y PICSA S.A de C.V. A. de C.V., la cual quedó formalizada mediante escritura pública 89645 otorgada por el licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, titular de la notaria número 24 de la Ciudad de México, México, respecto de un Inmueble, por un precio de \$130,000,000.00 (ciento treinta millones de pesos 00/100 moneda nacional); la Compañía registró un ingreso en base a la interpretación de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, donde los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuándo el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de cobro y excluyendo los impuestos o aranceles.

Asimismo, en relación al registro del ingreso por la venta del lote de terreno se reconoció el costo de obra y tierra.

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

Periodo al 31 de diciembre de 2017 y Proforma al 31 de diciembre 2017

Ingresos

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía registró un total de ingresos por \$422.4 millones. Proforma al 31 de diciembre de 2017 la compañía hubiera registrado un incremento de 31% alcanzando un total de ingresos por \$552.4 millones principalmente derivado de la operación de compraventa de un inmueble entre PICSA y Sabería.

Utilidad Bruta

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017 la Compañía registró una utilidad bruta de \$99.5 millones con un margen bruto de 24%. Proforma al 31 de diciembre de 2017 la Compañía hubiera registrado una utilidad bruta de \$207.4 millones y un margen bruto de 38%.

Total de Activos

Al 31 de diciembre de 2017 el total de activos de la Compañía ascendía a \$6,387 millones; proforma al 31 de diciembre de 2017 el total de activos hubiera aumentado a \$6,495 millones, donde la cuenta por cobrar aumenta hubiera registrado un aumento de 158% por el registro de \$130 millones resultado de la operación de compraventa entre PICSA y Sabería y una disminución de \$22.0 millones de pesos en su inventario de terrenos para futuros desarrollos.

Periodo al 30 de septiembre de 2018 y Proforma al 30 de septiembre de 2018.

Ingresos

Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía registró un total de ingresos por \$814.5 millones. Proforma al 30 de septiembre de 2018 la compañía hubiera registrado un incremento de 16% alcanzando un total de ingresos por \$944.5 millones principalmente derivado de la operación de compraventa de un inmueble entre PICSA y Sabería.

Utilidad Bruta

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2018 la Compañía registró una utilidad bruta de \$157.3 millones con un margen bruto de 37%. Proforma al 30 de septiembre de 2018 la Compañía hubiera registrado una utilidad bruta de \$265.3 millones y un margen bruto de 48%.

Total de Activos

Al 30 de septiembre de 2018 el total de activos de la Compañía ascendía a \$5,984 millones de pesos; proforma al 30 de septiembre de 2018 el total de activos hubiera aumentado a \$6,092 millones de pesos, donde la cuenta por cobrar aumenta hubiera registrado un aumento de 95% por el registro de \$130 millones de pesos resultado de la operación de compraventa entre PICSA y Sabería y una disminución de \$22.0 millones de pesos en su inventario de terrenos para futuros desarrollos.

8. Contratos Relevantes

LIBRO DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO.-----GOO/SGH/GOO. -----
OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO. -----

- - - CIUDAD DE MÉXICO, a dieciocho de diciembre del dos mil dieciocho. --
LUIS RICARDO DUARTE GUERRA, titular de la notaría número veinticuatro de
esta Ciudad, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número
noventa y ocho, de la que es titular el licenciado GONZALO M. ORTIZ
BLANCO, después de haberme identificado plenamente como notario, hago
constar LA COMPRAVENTA que celebran de una parte "SABERÍA", SOCIEDAD
ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA",
representada en este acto por el señor Carlos Arturo Borges Contreras, y
de otra "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", representado en
este acto por el señor Julián de Nicolás Gutiérrez; con la comparecencia
de "OPCIÓN HOMEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, representada
por el mencionado señor Julián de Nicolás Gutiérrez, al tenor de los
siguientes antecedentes y cláusulas: -----

-----A N T E C E D E N T E S -----

I.- Por escritura número dos mil doscientos ochenta y seis, de fecha
treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y nueve, ante el
licenciado Oscar Guillermo Corrales López, titular de la notaría número
cincuenta y cuatro de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, cuyo
primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y
de Comercio de Culiacán, Estado de Sinaloa, bajo la inscripción número
cincuenta, del libro mil cincuenta y cinco, de la Sección Primera,
actualmente folio real electrónico número ciento noventa y seis mil
cuatrocientos sesenta y uno, "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN",
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por compraventa, en precio
de cinco millones setecientos setenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta
y dos pesos, veinticuatro centavos, moneda nacional, el lote de terreno
desincorporado del Ejido Tierra Blanca, Municipio de Culiacán, Estado de
Sinaloa, con la superficie, medidas y linderos que en título que se
relaciona se describieron como sigue: -----
"...con superficie aproximada de 20-62-30.08 (veinte guión sesenta y dos
guión treinta punto cero ocho) HAS. (veinte hectáreas sesenta y dos áreas
treinta punto cero ocho centiáreas) con los siguientes medidas y
colindancias: -----
AL NORESTE, mide 467.11 mts. (cuatrocientos sesenta y siete punto once
metros) y linda con parcela número 104 (ciento cuatro). -----
AL SURESTE, mide 380.25 mts. (trescientos ochenta punto veinticinco
metros) y linda con parcela número 115 (ciento quince). -----

AL SUROESTE, en dos medidas; 399.25 mts. (trescientos noventa y nueve punto veinticinco metros) y linda con parcela número 118 (ciento dieciocho) y 202.74 mts. (doscientos dos punto setenta y cuatro metros) y linda parcela número 117 (ciento diecisiete). -----

AL NOROESTE, mide 426.77 mts. (cuatrocientos veintiséis punto setenta y siete metros) y linda con Terracería...". -----

De lo anterior me impuse, a solicitud de los interesados, en términos de lo dispuesto por la fracción sexta del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. -----

II.- Por escritura número veintiocho mil cuatrocientos diez, de fecha ocho de marzo del dos mil trece, ante el licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría número doscientos treinta y cinco de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Culiacán, Estado de Sinaloa, en el folio electrónico número ciento noventa y seis mil cuatrocientos sesenta y uno, se hizo constar: (i) el Contrato de Préstamo en forma de Apertura de Crédito Revolvente con Garantía Fiduciaria, que celebraron de una parte la sociedad denominada "CREDIX GS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, como "LA ACREDITANTE", y de otra otra la sociedad denominada "HOMEX INFRAESTRUCTURA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "LA ACREDITADA", así como la sociedad denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "OBLIGADA SOLIDARIA Y AVALISTA"; y (ii) el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número "CDX/570" (CDX diagonal quinientos setenta), que celebraron de una parte la sociedad denominada "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "FIDEICOMITENTE", "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR" y/o "DEPOSITARIO", y por otra parte la sociedad denominada "CREDIX GS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, como FIDUCIARIO y FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR. Por virtud del crédito, "LA ACREDITANTE" otorgó un Crédito Revolvente a "LA ACREDITADA", hasta por la cantidad de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL y para garantizar el pago y cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por "LA ACREDITADA" frente a "LA ACREDITANTE", la "FIDEICOMITENTE" aportó al Fideicomiso Irrevocable de Garantía, el Inmueble identificado como lote de terreno desincorporado del Ejido Tierra Blanca, Municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, relacionado en el antecedente anterior. -----

De lo anterior me impuse, a solicitud de los interesados, en términos de lo dispuesto por la fracción sexta del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. -----

III.- Por escritura número cuarenta y nueve mil novecientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de febrero del año dos mil quince, ante el

licenciado Ricardo Vargas Navarro, titular de la notaría número ochenta y ocho de esta Ciudad, se hizo constar la Cesión de Derechos a Título Oneroso que otorgaron la sociedad denominada "CRÉDIX GS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, como "LA CEDENTE", a favor de la sociedad denominada "LAGATUS", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, como "LA CESIONARIA", con la comparecencia de "CREDIX GS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía número "CDX/570" (CDX diagonal quinientos setenta), entre otros, respecto (a) de los DERECHOS DE CRÉDITO que le correspondían a "LA CEDENTE" en su carácter de "LA ACREDITANTE" en el contrato de Préstamo en forma de Apertura de Crédito Revolvente con Garantía Fiduciaria; (b) los Derechos de Fideicomisario en Primer Lugar, que le correspondían a "LA CEDENTE", en el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número "CDX/570" (CDX diagonal quinientos setenta) y (c) LOS DERECHOS LITIGIOSOS, ADJUDICATORIOS Y DE ESCRITURACIÓN, que corresponden a "LA CEDENTE", en el Juicio Especial de Ejecución de Garantías otorgadas mediante Prenda Sin Transmisión de Posesión y Fideicomiso de Garantía, llevado a cabo en el Juzgado Primero Civil, del Distrito Judicial de Morelia, Estado de Michoacán, con número de Expediente "1018/2013" (mil dieciocho, diagonal dos mil trece). -----

Mediante la cesión de derechos antes señalada, "LAGATUS" SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, adquirió la calidad de ACREDITANTE en el CONTRATO DE PRÉSTAMO EN FORMA DE APERTURA DE CRÉDITO REVOLVENTE CON GARANTÍA FIDUCIARIA, la de "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR" en el CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA número "CDX/570" (CDX diagonal quinientos setenta), y adquirió los Derechos Litigiosos, Adjudicatarios y de Escrituración que pudieran corresponderle en el Juicio Especial de Ejecución de Garantías otorgadas mediante Prenda sin Transmisión de Posesión y Fideicomiso de Garantía llevado a cabo en el Juzgado Primero Civil del Distrito Judicial de Morelia, Estado de Michoacán con número de expediente "1018/2013" (mil dieciocho, diagonal dos mil trece) promovido por "LA CEDENTE". -----

De lo anterior me impuse, a solicitud de los interesados, en términos de lo dispuesto por la fracción sexta del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. -----

IV.- Por escritura número sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco, de fecha veintinueve de mayo del dos mil dieciocho, ante el licenciado Manuel Díaz Salazar, titular de la notaría número ciento treinta y cuatro del Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, en el folio número ciento noventa y seis

mil cuatrocientos sesenta y uno, movimiento nueve, con fecha siete de junio del año dos mil dieciocho, se hizo constar el convenio de sustitución fiduciaria y modificación del Fideicomiso identificado con el número "CDX/570" (CDX diagonal quinientos setenta), que celebraron "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR Y/O DEPOSITARIO"; "LAGATUS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR"; "GARANTÍA FIDUCIARIA MEXICANA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, como EL FIDUCIARIO SUSTITUTO; y "CREDIX GS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, como "EL FIDUCIARIO SUSTITUIDO", con la comparecencia y aceptación de "HOMEX INFRAESTRUCTURA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "LA ACREDITADA", por virtud de la cual "GARANTÍA FIDUCIARIA MEXICANA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA adquirió el carácter de FIDUCIARIO SUSTITUTO en el fideicomiso identificado con el número "F/070" (F diagonal cero, siete, cero). -----

De lo anterior me impuse, a solicitud de los interesados, en términos de lo dispuesto por la fracción sexta del artículo ciento tres de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. -----

V.- Por escritura número ochenta y nueve mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha dieciocho de diciembre del dos mil dieciocho, ante mí, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número noventa y ocho de esta Ciudad, se hizo constar la reversión de propiedad y la extinción total de fideicomiso por virtud de la cual "GARANTÍA FIDUCIARIA MEXICANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en su carácter de institución fiduciaria en el fideicomiso identificado con el número "F/070" (F diagonal cero, siete, cero), actuando por instrucciones de "LAGATUS", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, revirtió, sin responsabilidad alguna, libre de todo gravamen y limitación de dominio, en favor de "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de "FIDEICOMITENTE", la propiedad respecto del lote de terreno desincorporado del Ejido Tierra Blanca, Municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa. -----

VI.- Declara el representante de "LA PARTE VENDEDORA", bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de esta escritura se encuentra libre de gravámenes y al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de agua lo que justifica de la siguiente manera: -----

A.- Lo primero con el certificado de gravámenes, presentado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Estado de

Sinaloa, el día siete de diciembre del dos mil dieciocho, que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A". -----

Es de advertir que la garantía fiduciaria que reporta dicho certificado no tiene razón de ser en virtud de haber sido cancelada mediante la escritura que ha quedado relacionada en el antecedente inmediato anterior. -----

B.- Lo segundo de la siguiente manera: -----

i.- Con la boleta con clave catastral número "07-000-057-001-008-00" (cero siete guión cero cero cero guión cero cincuenta y siete guión cero cero uno guión cero cero ocho guión cero cero uno) que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "C". -----

ii.- Con el certificado fiscal del inmueble objeto de este instrumento, que agrego al apéndice de esta escritura, con la letra "D". -----

iii.- Con el oficio informativo fiscal del inmueble objeto de esta escritura, que agrego al apéndice de este instrumento, con la letra "E". -

v.- AVALUÓ FISCAL.- El valor comercial del inmueble objeto de esta escritura es la cantidad de NOVENTA Y TRES MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, de los que corresponden a las construcciones no destinadas a unidad habitacional la cantidad de DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS, TREINTA Y OCHO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, según el avalúo que agregé al apéndice de este instrumento con la letra "G". -----

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

-----C L Á U S U L A S -----

-----COMPRAVENTA -----

PRIMERA.- "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE vende a "SABERÍA", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, quien adquiere el lote de terreno desincorporado del Ejido Tierra Blanca, Municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa, con la superficie y linderos descritos en el **antecedente primero** de esta escritura, que se tienen aquí por reproducidos como sí a la letra se insertasen. -----

SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente: -----

I.- El precio importa la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL**, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, del cual corresponde en su totalidad al terreno, por lo que el Impuesto al Valor Agregado no se causa al ser únicamente suelo. -----

II.- La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE COMPRADORA": -----

A.- Sin limitación alguna en su dominio. -----

B.- Sin gravamen de ninguna especie. -----

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal o laboral. -----

Cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA". -----

TERCERA.- "LA PARTE COMPRADORA" se obliga a destinar el inmueble objeto de esta escritura, a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. -----

CUARTA.- Todos los gastos, impuestos y derechos que se causen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por "LA PARTE COMPRADORA" excepto el Impuesto Sobre la Renta, el cual será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA". ---

QUINTA.- Los Honorarios del suscrito notario, serán cubiertos por "LA PARTE VENDEDORA". -----

SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento de esta escritura, las partes se someten a las leyes y tribunales de esta Ciudad. -----

YO EL NOTARIO CERTIFICO: -----

I.- Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "H". -----

II.- Que respecto al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, advertí al representante de "LA PARTE COMPRADORA" que presentaré la liquidación correspondiente a la Tesorería Municipal para su aprobación. -----

III.- Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, este no se causa ya que la contraprestación es únicamente por el suelo. -----

IV.- Que respecto al Impuesto Sobre la Renta, este no se retiene por el suscrito notario en virtud de que "LA PARTE VENDEDORA" es una persona moral a las que se refiere el Título Segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. -----

V.- Que declaran el representante de "LA PARTE VENDEDORA" y el representante de "LA PARTE COMPRADORA", que el inmueble objeto de esta escritura, no se encuentra sujeto a contrato de arrendamiento alguno. ----

VI.- Que los representantes de "SABERÍA", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE y de "PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE y "OPCIÓN HOMEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, que no les ha sido revocada, ni en forma alguna modificada, con las certificaciones que agrego al apéndice de esta escritura con las letras "I", "J" y "K". -----

VII.- Que los comparecientes declaran por sus generales ser: -----
Carlos Arturo Borges Contreras, mexicano, originario de Villahermosa,
estado de Tabasco, lugar donde nació el día quince de mayo de mil
novecientos cincuenta, casado, con domicilio en Heriberto Frías número
mil cuatrocientos treinta y nueve, interior ciento tres "B", colonia del
Valle, Alcaldía Benito Juárez, código postal cero tres mil cien,
comerciante, con Registro Federal de Contribuyentes "B O C C cincuenta
cero cinco quince L R A" y con Clave Única de Registro de Población "B O
C C cinco cero cero cinco uno cinco H T C RNR cero uno". -----
Y manifiesta que su representada se encuentra inscrita en el registro
federal de contribuyentes de la siguiente manera: -----
"SABERÍA", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, con Registro Federal de
Contribuyentes número: "SAB dieciocho cero tres cero siete UE nueve". ----
Julián de Nicolás Gutierrez, mexicano, originario de Culiacán, estado de
Sinaloa, lugar donde nació el día veintinueve de enero de mil novecientos
setenta y uno, casado, con domicilio en Avenida San Esteban número dos,
fraccionamiento El Parque, en Naucalpan, Estado de México, código postal
cinco tres tres nueve cero, empresario, con Registro Federal de
Contribuyentes "N I G J setenta y uno cero uno dos nueve H X A", y con
Clave Única de Registro de Población "N I G J siete uno cero uno
veintinueve H S L C T L cero ocho". -----
Y manifiesta que sus representadas se encuentran inscritas en el Registro
Federal De Contribuyentes de la siguiente manera: -----
"PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL
VARIABLE, con Registro Federal de Contribuyentes número: "P I C ochenta y
nueve cero dos veintitrés U V seis". -----
"OPCIÓN HOMEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CAPITAL VARIABLE, con Registro
Federal de Contribuyentes número: "O H O cero siete cero nueve catorce I
G seis". -----

VIII.- Que el representante de "OPCIÓN HOMEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, DE
CAPITAL VARIABLE, recibió, por instrucciones de "PROYECTOS INMOBILIARIOS
DE CULIACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en términos del
contrato de depósito celebrado por dichas sociedades de fecha veintiocho
de noviembre de dos mil dieciocho, mismo que agrego al apéndice de esta
escritura con la letra "L", el importe de la compraventa conforme a los
documentos que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "M". ----

IX.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurren
quienes declaran falsamente ante notario. -----

X.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura. -----

- 8 -
89,645

XI.- Que a solicitud de los comparecientes, a quienes atendí personalmente, leí y expliqué esta escritura a los mismos, una vez que les hice saber el derecho que tienen de leerla personalmente, manifestando los otorgantes su conformidad y comprensión plena y la firmaron el día

9. Personas responsables.

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

José Alberto Baños Lopez

Director General

José Ernesto Victoria Romano

Director de Finanzas

Rigel Ortiz Fernandez

Director Jurídico

10. Anexos.

Información financiera proforma e Informe de los
Contadores Públicos Independientes sobre la
compilación de información financiera proforma
incluida en el folleto informativo sobre la reestructura
societaria

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

30 de enero de 2019

Contenido

	Página
Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la compilación de información financiera proforma	1
Estados consolidados de posición financiera proforma	4
Estados consolidados de resultado integral proforma	5
Notas a los estados consolidados proforma	6

Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la compilación de información financiera proforma incluida en el folleto informativo sobre la reestructura societaria

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

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de la información financiera proforma de **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias** (la Compañía, Homex), la cual comprende los estados consolidados de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultado integral por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2018 y por el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y otra información explicativa (conjuntamente 'información financiera proforma'), misma que se adjunta como parte de la declaración de información en caso de reestructura societaria como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Los criterios aplicables sobre la base que **Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias** han compilado la información financiera proforma se describen en la Nota 3 (los criterios).

La información financiera proforma ha sido preparada por la Administración para ilustrar el impacto de los ajustes proforma descritos en la Nota 3 sobre la posición financiera de Homex al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultado integral proforma por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2018 y por el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, así como si los eventos y transacciones que dieron origen a dichos ajustes hubieran tenido lugar al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Responsabilidades del contador público independiente

La Administración es responsable de la compilación, preparación y presentación razonable de esta información financiera proforma, así como la fuente de los criterios utilizados de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3, así como del control interno que la Administración determinó necesario para que la preparación de la información financiera proforma se realice libre de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidades del contador público independiente

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, como lo requiere la CNBV y con base en nuestro trabajo de aseguramiento, sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 3.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento “ISAE 3420 Trabajos de aseguramiento para reportar la compilación de información financiera proforma incluida en un prospecto”, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de la Compañía ha compilado, en todos los aspectos materiales, la información financiera proforma sobre las bases descritas en la Nota 3.

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

El propósito de la información financiera proforma incluida en la declaración de información en caso de reestructura societaria es únicamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativas sobre la información financiera no ajustada de Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V. y compañías subsidiarias como si los eventos hubieran ocurrido o las transacciones se hubiera realizado antes de la fecha seleccionada para efectos de la ilustración. En consecuencia, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido y haberse llevado a cabo estas al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, hubieran sido como se han presentado en los estados consolidados de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y de los estados consolidados de resultado integral proforma por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2018 y por el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Un trabajo de aseguramiento para informar sobre si la información financiera proforma se ha compilado, en todo sus aspectos materiales, conforme a los criterios aplicables implica realizar procedimientos para validar si los criterios aplicables utilizados por la Administración de la Compañía en la compilación de la información financiera proforma proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos directamente atribuible a los eventos y transacciones, y para obtener evidencia suficiente y adecuada sobre si:

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

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la Compañía, la naturaleza de los eventos y transacciones, respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de la información financiera proforma en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

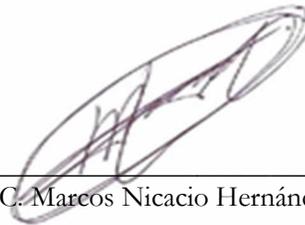
Opinión

En nuestra opinión, la información financiera proforma de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, ha sido compilada, en todos sus aspectos materiales, de acuerdo con los criterios que se describen en la Nota 3.

Limitación y restricción de uso

La información financiera proforma ha sido preparada por la Compañía para cumplir con los requisitos de la CNBV en relación con la reestructura societaria que se describe en la Nota 1. Por lo tanto, la información financiera proforma puede no ser apropiada para otro propósito. Por otra parte, nuestro informe se emite únicamente para satisfacer los requisitos de la CNBV, consecuentemente, no puede ser utilizado, ni se le puede hacer referencia para otro propósito, ni en una jurisdicción distinta a, o fuera de, los Estado Unidos Mexicanos.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Marcos Nicacio Hernández

Ciudad de México
30 de enero de 201

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados de posición financiera consolidados proforma
al 30 de septiembre de 2018
(Cifras en miles de pesos)

	Septiembre 2018 Cifras base no auditadas	<u>Ajustes proforma</u> Venta de terrenos	Septiembre 2018 Cifras proforma
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 25,200	\$ -	\$ 25,200
Clientes, neto	136,167	130,000	266,167
Inventarios	893,096	-	893,096
Pagos anticipados	137,632	-	137,632
Otros activos circulantes	70,567	-	70,567
Total del activo circulante	<u>1,262,662</u>	<u>130,000</u>	<u>1,392,662</u>
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	37,617	-	37,617
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	4,538,133	(22,053)	4,516,080
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	135,175	-	135,175
Otros activos no circulantes	10,528	-	10,528
Total del activo no circulante	<u>4,721,453</u>	<u>(22,053)</u>	<u>4,699,400</u>
Total activo	<u>\$ 5,984,115</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 6,092,062</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 1,312,166	\$ -	\$ 1,312,166
Cuentas por pagar	3,127,605	-	3,127,605
Anticipos de clientes para futuras ventas	187,330	-	187,330
Otros impuestos por pagar	3,045,293	-	3,045,293
Impuesto sobre la renta	154,259	-	154,259
Total pasivo a corto plazo	<u>7,826,653</u>	<u>-</u>	<u>7,826,653</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	694,156	-	694,156
Obligaciones laborales	2,314	-	2,314
Impuesto sobre la renta diferido	1,375,900	-	1,375,900
Total pasivo a largo plazo	<u>2,072,370</u>	<u>-</u>	<u>2,072,370</u>
Total pasivo	<u>9,899,023</u>	<u>-</u>	<u>9,899,023</u>
Capital contable			
Capital social	6,679,526	-	6,679,526
Prima en venta de acciones	2,833,255	-	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	-	(11,519)
Descuento en suscripción de acciones	(744,135)	-	(744,135)
Reserva legal	85,088	-	85,088
Pérdidas acumuladas	(12,647,277)	107,947	(12,539,330)
Otras cuentas de capital	19,977	-	19,977
Capital contable (déficit) participación controladora	<u>(3,785,085)</u>	<u>107,947</u>	<u>(3,677,138)</u>
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	<u>(129,822)</u>	<u>-</u>	<u>(129,822)</u>
Total (déficit) capital contable	<u>(3,914,907)</u>	<u>107,947</u>	<u>(3,806,960)</u>
Total pasivo y (déficit) capital contable	<u>\$ 5,984,115</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 6,092,062</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado proforma.

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

Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Estados de resultados integrales consolidados proforma

por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2018

(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Septiembre 2018	Ajustes proforma	Septiembre 2018
	Cifras base no	Venta de terrenos	Cifras proforma
	auditadas		
Ingresos			
Venta de viviendas	\$ 739,539	\$ -	\$ 739,539
Otros servicios de construcción	22,939	-	22,939
Venta de terrenos y lotes comerciales	13,253	130,000	143,253
Venta de paquetes de viviendas	29,000	-	29,000
Otros ingresos	9,783	-	9,783
	<u>814,515</u>	<u>130,000</u>	<u>944,515</u>
Costo de ventas	<u>657,175</u>	<u>22,053</u>	<u>679,228</u>
Utilidad bruta	157,340	107,947	265,287
Gastos de operación	306,717	-	306,717
Otros ingresos, neto	243,098	-	243,098
Gastos por intereses	83,989	-	83,989
Ingresos por intereses	(3,886)	-	(3,886)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	4,004	-	4,044
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(476,583)</u>	<u>107,947</u>	<u>(368,636)</u>
Impuestos a la utilidad	9,456	-	9,456
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ (486,038)</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ (378,091)</u>
Atribuible a:			
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	(485,736)	107,947	(377,789)
Utilidad (pérdida) neta participación no controladora	(302)	-	(302)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ (486,038)</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ (378,091)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	<u>720,694</u>	<u>-</u>	<u>720,694</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	<u>\$ (0.67)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (0.67)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado proforma

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS
Estados de posición financiera consolidados proforma
al 31 de diciembre 2017
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Diciembre 2017</u> <u>Cifras auditadas</u>	<u>Ajustes proforma</u> <u>Venta de terrenos</u>	<u>Diciembre 2017</u> <u>Cifras proforma</u>
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 39,954	\$ -	\$ 39,954
Clientes, neto	82,168	130,000	212,168
Inventarios	1,020,825	-	1,020,825
Pagos anticipados	128,992	-	128,992
Otros activos circulantes	154,734	-	154,734
Total del activo circulante	<u>1,426,673</u>	<u>130,000</u>	<u>1,556,673</u>
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	37,308	-	37,308
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	4,769,633	(22,053)	4,747,580
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	140,468	-	140,468
Otros activos no circulantes	12,930	-	12,930
Total del activo no circulante	<u>4,960,339</u>	<u>(22,053)</u>	<u>4,938,286</u>
Total activo	<u>\$ 6,387,012</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 6,494,959</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 1,628,881	\$ -	\$ 1,628,881
Cuentas por pagar	2,982,589	-	2,982,589
Anticipos de clientes para futuras ventas	197,456	-	197,456
Otros impuestos por pagar	3,171,080	-	3,171,080
Impuesto sobre la renta	51,287	-	51,287
Total pasivo a corto plazo	<u>8,031,293</u>	<u>-</u>	<u>8,031,293</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	436,750	-	436,750
Obligaciones laborales	1,985	-	1,985
Impuesto sobre la renta diferido	1,366,445	-	1,366,445
Total pasivo a largo plazo	<u>1,805,180</u>	<u>-</u>	<u>1,805,180</u>
Total pasivo	<u>9,836,473</u>	<u>-</u>	<u>9,836,473</u>
Capital contable			
Capital social	6,658,933	-	6,658,933
Prima en venta de acciones	2,833,255	-	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	-	(11,519)
Descuento en suscripción de acciones	(744,135)	-	(744,135)
Reserva legal	85,088	-	85,088
Pérdidas acumuladas	(12,161,542)	107,947	(12,053,595)
Otras cuentas de capital	19,977	-	19,977
Capital contable (déficit) participación controladora	<u>(3,319,943)</u>	<u>107,947</u>	<u>(3,211,996)</u>
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	<u>(129,518)</u>	<u>-</u>	<u>(129,518)</u>
Total (déficit) capital contable	<u>(3,449,461)</u>	<u>107,947</u>	<u>(3,341,514)</u>
Total pasivo y (déficit) capital contable	<u>\$ 6,387,012</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 6,494,959</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado proforma.

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

Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Estados de resultados integrales consolidados proforma

por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	<u>Diciembre 2017</u> <u>Cifras auditadas</u>	<u>Ajustes proforma</u> <u>Venta de terrenos</u>	<u>Diciembre 2017</u> <u>Cifras proforma</u>
Ingresos			
Venta de viviendas	\$ 340,464	\$ -	\$ 340,464
Otros servicios de construcción	9,201	-	9,201
Venta de terrenos y lotes comerciales	30,582	130,000	160,582
Venta de paquetes de viviendas	35,402	-	35,402
Otros ingresos	6,701	-	6,701
	<u>422,350</u>	<u>130,000</u>	<u>552,350</u>
Costo de ventas	<u>322,880</u>	<u>22,053</u>	<u>344,933</u>
Utilidad bruta	99,470	107,947	207,417
Gastos de operación	425,616	-	425,616
Otros ingresos, neto	(1,626,258)	-	(1,626,258)
Gastos por intereses	154,161	-	154,161
Ingresos por intereses	(11,584)	-	(11,584)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	29,245	-	29,245
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>1,128,290</u>	<u>107,947</u>	<u>1,236,237</u>
Impuestos a la utilidad	119,393	-	119,393
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ 1,008,897</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 1,116,844</u>
Atribuible a:			
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	1,008,351	107,947	1,116,298
Utilidad (pérdida) neta participación no controladora	546	-	546
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ 1,008,897</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 1,116,844</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	<u>720,694</u>	<u>-</u>	<u>720,694</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	<u>\$ 1.40</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.55</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado proforma

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

Notas al estado financiero consolidado proforma

Al 30 de septiembre de 2018

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

1. Información general

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

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

La Compañía fue constituida el 30 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, México, con una duración inicial de 99 años. En 2006, este periodo se extendió por tiempo indefinido. La Compañía tiene su domicilio social en Culiacán, Sinaloa, México, y sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores. Su domicilio corporativo se localiza en Boulevard Rotarismo número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México.

Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, subsidiaría de Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V., con fecha de 31 de diciembre de 2018 celebró un contrato de compra venta con Sabería S.A. de C.V., respecto de un lote de terreno desincorporado del Ejido Tierra Blanca, municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa con superficie aproximada de 206,230.08 m², por un precio de ciento treinta millones de pesos, moneda nacional. La venta de este lote de terreno forma parte del Plan de Negocios 2019 de la Compañía donde Homex llevará a cabo la venta de activos no estratégicos con el objetivo de generar un flujo de efectivo para la Compañía el cual se utilizará en la inversión de proyectos habitacionales que generan una mayor rentabilidad y flujo para Homex y en donde hoy la Compañía ha detectado una demanda creciente de clientes para sus proyectos.

2. Bases de preparación

Con motivo de la venta de este activo, la Compañía requiere presentar el estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2018, preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“International Accounting Standards Board” o “IASB”).

El estado consolidado de posición financiera proforma al 30 de septiembre de 2018, se preparó como si la venta de este terreno hubiera ocurrido al 30 de septiembre de 2018.

3. Ajustes proforma

3.1 Ingresos

El ingreso corresponde a la venta de terrenos no estratégicos que se encuentran registrados en los inventarios para determinar si se debe reconocer el ingreso la Compañía siguió el proceso de 5 pasos:

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

En la venta del terreno se cuenta con un contrato firmado el 31 de diciembre de 2018 en el cual se establece la obligación de en ese acto transmite la propiedad del terreno del Ejido Tierra Blanca, municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa con superficie aproximada de 206,230.08 m², por un precio de ciento treinta millones de pesos, moneda nacional, por lo que el ingreso se reconoce en un momento determinado que ocurre a la firma del contrato.

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 otros pasivos en el estado de posición financiera. De manera similar, si la Compañía 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.

3.2 Inventarios y Costos 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. El costo incluye todos los gastos directamente atribuibles al proceso de construcción al igual que las porciones adecuadas de los gastos fijos de urbanización e infraestructura relacionados. Los costos de materiales intercambiables ordinariamente se asignan utilizando la fórmula de costo promedio.

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 2018. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México.