

**Vinte Viviendas Integrales,
S. A. B. de C. V. y
Subsidiarias (antes Vinte
Viviendas Integrales,
S. A. P. I. de C. V. y
Subsidiarias)**

Estados financieros
consolidados por los años que
terminaron el 31 de diciembre
de 2016, 2015 y 2014, e
informe de los auditores
independientes del 21 de
marzo de 2017

**Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y
Subsidiarias)**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2016, 2015
y 2014**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de utilidad y otro resultado integral	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B.de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias) (la "Entidad" o "Vinte"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de utilidad integral y otro resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

(Continúa)

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios y la construcción en proceso la administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 2, "Inventarios". Esto requiere que la administración de Vinte considere entre otros su control interno, deba estimar los precios de venta, demanda, otorgamiento de subsidios, costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos para que en su caso poder determinar posibles rebajas en el valor de los inventarios inmobiliarios.

Las costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a un número de variables incluyendo la exactitud del diseño de la vivienda, las condiciones del mercado, las obligaciones contraídas con los municipios donde se llevan a cabo los proyectos, los materiales de obra y costos de los subcontratistas.

También existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto, resultado en un margen de utilidad por proyecto erróneo.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

1. Realizamos procedimientos para validar lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada, utilizado tanto en la fase actual de vida del proyecto como en su totalidad.
2. Revisamos las adquisiciones de tierra, y probamos el diseño e implementación y la efectividad de los controles clave.
3. Realizamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que dichas muestras fueran alojadas en el proyecto y fase del inventario inmobiliario apropiado, así como su cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.
4. Revisamos una muestra de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso y hemos retado los principales juicios utilizados por la administración de la Entidad con respecto a las ventas y costos futuros.
5. Comparamos el margen reconocido durante el ejercicio de las viviendas o casas vendidas contra el margen proyectado de la vida del proyecto o análisis del negocio.
6. Probamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra, presupuestos de precios de venta, costos e información histórica de ventas.

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valorar confiablemente y existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración o entrega física de la vivienda.

Nuestros procedimientos incluyeron lo siguiente:

1. Probamos el diseño, implementación y la eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias.
2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente: i) inspeccionamos que contarán con la documentación soporte por dichas ventas y en su caso hicimos algunas visitas físicas al desarrollo o proyecto y comprobamos que la vivienda estaba construida y/o entregada al cliente, ii) por las ventas cercanas al cierre del año obtuvimos una muestra, en la cual revisamos que dichas ventas contaran con la documentación soporte y estas se hubiesen escriturado o entregado en el período correcto y también revisamos una muestra de las ventas realizadas en los primeros días del siguiente año, obteniendo la evidencia de su correcto registro en el período.

(Continúa)

3. Obtuvimos una muestra de viviendas terminadas que se encontraban físicamente disponibles y corroboramos que por estas viviendas la Entidad no haya reconocido ninguna venta.

Impuestos a la utilidad diferidos

Acorde con la Norma Internacional de Información Financiera 12 "Impuestos a la Ganancias", en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos activos, la Entidad estima la probabilidad de generar base gravable en los períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Existe un riesgo de que la determinación de los supuestos utilizados por la administración para calcular los flujos de efectivo futuros, no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo relacionado en la determinación de los impuestos diferidos, incluyeron, lo siguiente:

Verificamos la razonabilidad de los supuestos usados por la administración para determinar la recuperabilidad de las pérdidas fiscales.

La política contable de la Entidad para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3 y 25, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

La Entidad está sujeta a diversas Leyes y Regulaciones, estas incluyen y no están limitadas a la Ley de lavado de dinero, las políticas públicas de vivienda tanto del gobierno estatal y federal, así como la regulación que debe cumplir por listar sus valores ante la Bolsa Mexicana de Valores. Si Vinte falla en el cumplimiento de dichas Leyes y Regulaciones la Entidad pudiese tener un impacto material y reputacional en los estados financieros consolidados. La administración de Vinte revisa estas áreas y no ha registrado ni revelado alguna instancia por incumplimiento de las mismas.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en tener un entendimiento relevante de estas Leyes y Regulaciones, revisamos el diseño e implementación de los controles clave que tiene la Entidad para su monitoreo y cumplimiento; y revisamos la documentación y minutas del consejo de administración de La Entidad con respecto a estos temas.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 18, el 29 de septiembre de 2016, la Entidad realizó una emisión pública de 45,940,588 de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 26,691,013 acciones, equivalente al 24.3% de las acciones en circulación, a un precio por acción de \$26.32 pesos, obteniendo recursos netos de gastos relacionado con la emisión por \$610,924 miles de pesos.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

(Continúa)

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidad de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

(Continúa)

- Obtuvimos suficiente evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las Subsidiarias o de sus actividades de negocios en el contexto de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados.

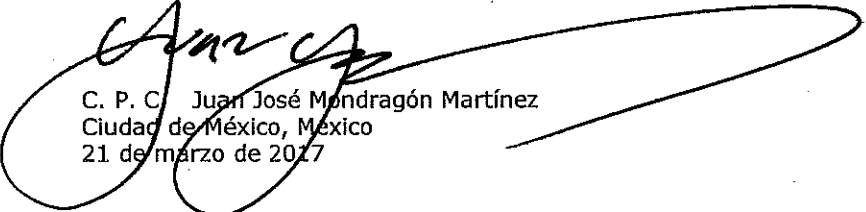
Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos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

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

(Concluye)

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Juan José Mondragón Martínez
Ciudad de México, México
21 de marzo de 2017

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2016	2015	2014
<i>Activo a corto plazo:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo restringido	6	\$ 217,568	\$ 212,504	\$ 234,091
Cuentas por cobrar – Netos	7	316,942	243,759	328,954
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185	11	9,617	2,436	-
Inventarios inmobiliarios	8	2,144,968	2,007,044	1,546,929
Pagos anticipados y otros activos	9	177,272	109,217	76,214
Total de activo a corto plazo		<u>2,866,367</u>	<u>2,574,960</u>	<u>2,186,188</u>
<i>Activo a largo plazo:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	1,301,560	645,593	776,253
Pagos anticipados y otros activos	9	14,588	31,307	-
Propiedades, mobiliario y equipo	10	39,645	29,247	25,490
Inversión en negocio conjunto	11	55,912	59,712	10,000
Otros activos	12	20,348	14,188	10,601
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	10,472	503	552
Total de activo a largo plazo		<u>1,442,525</u>	<u>780,550</u>	<u>822,896</u>
Total de activos		<u>\$ 4,308,892</u>	<u>\$ 3,355,510</u>	<u>\$ 3,009,084</u>
Pasivos y capital contable				
<i>Pasivo a corto plazo:</i>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	130,000	40,000	145,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	13	94,281	99,941	35,000
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		29,839	26,602	28,765
Cuentas por pagar a proveedores		196,433	167,259	144,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	16	138,279	106,140	110,857
Anticipo de clientes		77,775	56,846	133,655
Impuestos y gastos acumulados	17	88,303	86,226	52,778
Impuesto sobre la renta		4,845	4,729	19,808
Participación de utilidades por pagar		15,456	13,448	8,372
Total de pasivo a corto plazo		<u>775,211</u>	<u>601,191</u>	<u>678,258</u>
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	14	765,242	859,491	737,669
Beneficios a empleados		1,561	1,445	1,085
Proveedores de terrenos a largo plazo		2,217	28,819	-
Impuestos a la utilidad diferidos	25	457,482	381,557	293,971
Total de pasivo a largo plazo		<u>1,226,502</u>	<u>1,271,312</u>	<u>1,032,725</u>
Total de pasivos		<u>2,001,713</u>	<u>1,872,503</u>	<u>1,710,983</u>
Contingencias y compromisos (Notas 26 y 27)				
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	18	862,281	251,357	251,357
Reserva para recompra de acciones	18	89,680	-	-
Utilidades acumuladas		1,355,218	1,231,650	1,046,744
Total de capital contable		<u>2,307,179</u>	<u>1,483,007</u>	<u>1,298,101</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 4,308,892</u>	<u>\$ 3,355,510</u>	<u>\$ 3,009,084</u>

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de utilidad y otro resultado integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Notas	2016	2015	2014
Ingresos por ventas inmobiliarias y otros	19 y 20	\$ 2,752,070	\$ 2,568,954	\$ 2,306,600
Costo de ventas inmobiliarias y otros	20	<u>(1,865,190)</u>	<u>(1,775,881)</u>	<u>(1,614,323)</u>
Utilidad bruta		886,880	793,073	692,277
Gastos generales y de administración	22	(141,200)	(113,377)	(98,206)
Gastos de dirección y planeación	22	(102,206)	(82,455)	(71,905)
Gastos de venta	22	(97,871)	(90,961)	(98,802)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$65,696, \$69,233 y \$58,681, respectivamente)	21	(54,177)	(48,095)	(48,640)
Ingresos por intereses		9,323	4,711	7,792
Participación en el resultado del negocio				
Conjunto	11	(3,800)	(288)	-
Otros ingresos		17,926	11,208	5,935
Otros gastos		<u>(15,796)</u>	<u>(18,988)</u>	<u>(19,824)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad		499,079	454,828	368,627
Impuestos a la utilidad	25	<u>(130,511)</u>	<u>(131,415)</u>	<u>(91,613)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 368,568</u>	<u>\$ 323,413</u>	<u>\$ 277,014</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>169,263,692</u>	<u>162,462,968</u>	<u>162,462,968</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)	23	<u>\$ 2.18</u>	<u>\$ 1.99</u>	<u>\$ 1.71</u>

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 251,357	\$ -	\$ 816,511	\$ 1,067,868
Dividendos pagados	-	-	(46,781)	(46,781)
Utilidad integral	-	-	277,014	277,014
Saldos al 31 de diciembre de 2015	251,357	-	1,046,744	1,298,101
Dividendos pagados	-	-	(138,507)	(138,507)
Utilidad integral	-	-	323,413	323,413
Saldos al 31 de diciembre de 2015	251,357	-	1,231,650	1,483,007
Incremento de capital social	610,924	100,000	(100,000)	610,924
Recompra de acciones propias	-	(10,320)	-	(10,320)
Dividendos pagados	-	-	(145,000)	(145,000)
Utilidad integral	-	-	368,568	368,568
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 862,281</u>	<u>\$ 89,680</u>	<u>\$ 1,355,218</u>	<u>\$ 2,307,179</u>

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 368,568	\$ 323,413	\$ 277,014
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	130,511	131,415	91,613
Depreciación y amortización	15,004	12,822	11,859
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo	521	1,034	1,272
Participación en el resultado del negocio conjunto	3,800	288	-
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	63,850	69,233	58,681
Costos financieros reconocidos en resultados	43,817	38,409	37,009
Amortización de gastos de emisión de deuda	10,360	9,686	11,632
	<u>636,431</u>	<u>586,300</u>	<u>489,080</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) decremento en cuentas por cobrar	(90,333)	82,808	(66,731)
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(762,206)	(302,852)	(183,423)
(Incremento) decremento en otros activos circulantes	(36,241)	(46,556)	(1,360)
(Decremento) incremento en proveedores	(24,030)	32,976	(89,994)
Incremento (decremento) en acreedores diversos, subcontratistas y otros	32,139	(4,716)	26,928
Incremento (decremento) en anticipo de clientes	20,929	(76,809)	21,730
Incremento en impuestos y gastos acumulados	2,193	18,368	5,654
Incremento en participación del personal en las utilidades pagadas	2,008	5,075	2,060
Incremento en beneficios a los empleados	116	360	251
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(54,586)</u>	<u>(43,829)</u>	<u>(29,695)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado en actividades de operación	<u>(273,580)</u>	<u>251,125</u>	<u>174,500</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo	(21,081)	(14,345)	(5,751)
Inversión en negocio conjunto	-	(50,000)	(10,000)
Pagos anticipados para propiedad y equipo	(15,095)	(17,908)	-
Adquisición de otros activos	<u>(11,002)</u>	<u>(6,701)</u>	<u>(2,252)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión	<u>(47,178)</u>	<u>(88,954)</u>	<u>(18,003)</u>

(Continúa)

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de deuda	1,494,902	1,667,194	1,670,618
Aumento de capital social	610,924	-	-
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	-	-	200,000
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	230,116	205,506	140,000
Pago de certificados bursátiles	-	(105,000)	(150,000)
Recompra de Acciones	(10,320)	-	-
Pago de préstamos de deuda	(1,499,171)	(1,552,171)	(1,708,788)
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(235,776)	(140,565)	(105,000)
Pago por gastos por colocación de deuda	(10,341)	(2,887)	(20,491)
Pago de dividendos	(145,000)	(138,507)	(46,781)
Pago de intereses	<u>(109,512)</u>	<u>(117,328)</u>	<u>(107,321)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>325,822</u>	<u>(183,758)</u>	<u>(127,763)</u>
Incremento (decremento) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5,064	(21,587)	28,734
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>212,504</u>	<u>234,091</u>	<u>205,357</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 217,568</u>	<u>\$ 212,504</u>	<u>\$ 234,091</u>

(Concluye)

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Actividades

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. (antes Vinte Viviendas Integrales, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias) y en conjunto con sus Subsidiarias (colectivamente, la "Entidad" o "Vinte"), está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. Las principales actividades de la Entidad, son: el diseño, promoción, construcción y comercialización de viviendas de interés medio, interés residencial e interés social, la prestación de servicios técnicos, consultivos y de asesoría y la elaboración de proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalación y en general todo lo relacionado con la industria de la construcción de vivienda.

En el negocio inmobiliario, los cambios en regulaciones gubernamentales afectan el desempeño del sector inmobiliario. Es así como una de las variables claves a considerar es la ubicación de los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos o desarrollos; por lo tanto, los cambios en las políticas, ajustes en los programas, presupuestos y políticas tributarias podrían afectar la operación de la Entidad o a los compradores finales.

Oficinas principales

El domicilio principal de la Entidad está ubicado en Paseo de la Reforma 350 Piso 11 Colonia Juárez, C. P. 06600, México, D. F., Vinte tiene desarrollos en los estados de México, Hidalgo, Querétaro, Quintana Roo y Puebla.

Evento relevante del año

Como se menciona en la Nota 18, con fecha del 29 de septiembre de 2016 la Entidad realizó una emisión pública de acciones. Por este motivo, la Entidad cambió el régimen de capital de Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S. A. P. I.) a Sociedad Anónima Bursátil (S. A. B.).

2. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización de Adquisición de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Las modificaciones a la IFRS 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la IFRS 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la IFRS 3 y otras normas (por ejemplo, la IAS 12 Impuesto a la Utilidad referente al reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición e IAS 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha atribuido crédito mercantil en una adquisición de una operación conjunta). Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la IFRS 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Las modificaciones a la IFRS 11 se aplican de manera prospectiva a las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas (en las cuales las actividades de las operaciones conjuntas constituyen un negocio como se ha definido en la IFRS 3), que ocurran desde el inicio de los periodos anuales el 1 de enero de 2016.

IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	<i>Instrumentos Financieros</i> ²
IFRS 15	<i>Ingresos de Contratos con Clientes</i> ²
IFRS 16	<i>Arrendamientos</i> ³
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos a la utilidad</i> ¹
Modificaciones a la IAS 7	<i>Estados de flujo de efectivo</i> ¹
Modificaciones a la IFRS 2	<i>Clasificación y medición de los pagos basados en acciones</i> ¹

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

La administración espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la participación accionaria en su capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

Subsidiarias	Participación %	Actividades
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	Consultoría y servicios de Internet
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	Servicios de personal y construcción
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	99.99	Construcción y venta de vivienda
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	Consultoría y asesoría en construcción
Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.	99.99	Servicios de personal y asesoría
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios

- (1) Con fecha 29 de julio de 2016, Vinte adquirió el 100% de las acciones de Autopistas del Occidente, S. A. de C. V. (ADOCSA). Así mismo, con fecha 12 de septiembre de 2016 Vinte decidió fusionar a ADOCSA con Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V. subsistiendo esta última.

Todos los saldos y operaciones entre las entidades consolidadas han sido eliminados.

Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por la Entidad.

d. ***Instrumentos financieros***

Todos los activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de negociación y se miden inicialmente al valor razonable, más o menos los costos de la transacción, que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados), los cuales se suman o reducen del valor razonable de los activos ó pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “activos financieros disponibles para su venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Los activos financieros de la Entidad consisten en: efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinados, que no se negocian en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos base de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados la Entidad únicamente tiene pasivos financieros que están en la categoría de otros pasivos financieros:

e. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros del periodo.

El efectivo restringido corresponde a depósitos bancarios destinados a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 15) y fideicomisos de administración y garantía.

f. ***Préstamos y cuentas por cobrar***

Los préstamos y cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

g. ***Inventarios inmobiliarios y costo de ventas***

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se escritura la vivienda.

h. ***Inversión en negocio conjunto***

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

i. ***Propiedades, mobiliario y equipo***

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

j. ***Deterioro de activos***

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios de 2016, 2015 y 2014, no existieron indicios por deterioro.

k. ***Anticipos de clientes***

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.

l. ***Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los inventarios inmobiliarios.

m. ***Otras provisiones***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

n. ***Arrendamientos operativos***

Los pagos por rentas se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de distribución de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

o. ***Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en que se incurren. Las remediones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

p. ***Beneficios directos a los empleados a corto plazo***

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causó, y se presentó en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

q. ***Transacciones en moneda extranjera***

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de los estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

r. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo de reporte.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

s. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valorar confiablemente y existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración o entrega física de la vivienda.

t. ***Otros ingresos***

Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

u. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

v. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados, se reduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

w. ***Estados de flujo de efectivo***

La Entidad presenta estos estados conforme al método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en la sección de operación, mientras que los intereses pagados en la sección de financiamiento. Los dividendos pagados se presentan en la sección de financiamiento.

La Entidad considera los flujos derivados de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros como entradas o salidas de efectivo en la sección de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbre**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Juicios - Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

Reconocimiento de ingresos

Como se indica en la Nota 3, la Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles, y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios vendidos. La Entidad considera los criterios detallados en la Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 18 *Ingresos* y la IAS 11 *Contratos de Construcción* para determinar el momento apropiado para el reconocimiento de ingresos de la Entidad. Asimismo, la Entidad realiza estimaciones y asignaciones de costos que impactan la determinación de la utilidad bruta.

Impuestos diferidos

Como se menciona en la Nota 25, la Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

Estimaciones - Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Vinte realiza una estimación para valorar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercado de sus viviendas.

Para poder evaluar lo adecuado del valor en libros de terrenos y obra en proceso, Vinte debe estimar los precios de venta, costos y márgenes esperados sobre los proyectos y/o sitios para así poder determinar si se requieren cancelaciones o reversiones para asegurar que los inventarios inmobiliarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización.

Esta estimación se revisa periódicamente, y se determina considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

Costos estimados de obra por completar

La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad. Estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto. Estas valuaciones incluirán una estimación de los costos para completar y los ingresos restantes los cuales pueden diferir de los costos reales incurridos y de los ingresos recibidos al momento de la terminación del proyecto.

5. Operaciones que no afectaron los flujos de efectivo

Las principales operaciones que no afectaron los flujos de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron:

	2016	2015	2014
Compra de terrenos con proveedores, no pagados	\$ <u>32,056</u>	\$ <u>55,421</u>	\$ <u>28,765</u>

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo de reporte, como se muestra en el estado consolidado de flujos de efectivo, pueden ser conciliados con las partidas relacionadas en el estado consolidado de posición financiera como sigue:

	2016	2015	2014
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 28,798	\$ 23,318	\$ 42,114
Inversiones en valores disponibles a la vista	183,100	183,340	163,909
Efectivo restringido	<u>5,670</u>	<u>5,846</u>	<u>28,068</u>
Total	<u>\$ 217,568</u>	<u>\$ 212,504</u>	<u>\$ 234,091</u>

7. Cuentas por cobrar

	2016	2015	2014
Cuentas por cobrar por ventas de viviendas	\$ 248,093	\$ 224,624	\$ 298,935
Cuenta por cobrar de lotes comerciales	61,072	1,118	3,987
Cuenta por cobrar por equipamiento y servicios	18,630	19,584	28,964
Cuenta por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	<u>(10,472)</u>	<u>(503)</u>	<u>(552)</u>
	317,323	244,823	331,334
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(381)</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(2,380)</u>
	<u>\$ 316,942</u>	<u>\$ 243,759</u>	<u>\$ 328,954</u>

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores, incluyen los montos que están vencidos al final del periodo del reporte (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas cobro dudoso debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a la contraparte.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables:

	2016	2015	2014
90-120 días	\$ 122	\$ 776	\$ 1,756
Más de 120 días	<u>2,950</u>	<u>2,678</u>	<u>6,753</u>
Total	<u>\$ 3,072</u>	<u>\$ 3,454</u>	<u>\$ 8,509</u>

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Entidad considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales, resultando en una pérdida para la Entidad.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros de los activos financieros (efectivo, equivalentes y efectivo restringido y cuentas por cobrar) en el estado consolidado de posición financiera.

Respecto a los clientes, el riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes al momento de completar el pago correspondiente al enganche de la vivienda, es decir, el impedimento del pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda. Sin embargo, se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos.

Concentración de riesgos crediticios

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2016 el 32.1% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 2.2% INFONAVIT Total, 24.9% FOVISSSTE, 14.1% banca, 8.7% Cofinanciamientos, 12.2% sin crédito hipotecario y 5.8% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda. Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 el 26.7% de los ingresos por venta de vivienda provinieron de unidades financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 2.9% INFONAVIT Total, 35.6% FOVISSSTE, 18.7% Banca comercial, 6.2% Cofinanciamientos y otros y 9.9% sin crédito hipotecario. Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 el 25.0% de las viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 8.9% INFONAVIT Total, 38.8% FOVISSSTE, 17.1% Banca comercial, 3.8% Cofinanciamientos y 6.4% sin crédito hipotecario.

8. Inventarios inmobiliarios

	2016	2015	2014
Terrenos en desarrollo	\$ 2,456,096	\$ 1,942,894	\$ 1,734,910
Construcción en proceso de desarrollos inmobiliarios	724,172	492,089	394,896
Inventario de vivienda modelo	39,190	36,272	30,349
Inventario de locales comerciales y casas modelo	99,702	73,159	70,936
Costos indirectos de obra	61,189	56,958	51,244
Materiales para construcción	66,179	51,265	40,847
	<u>3,446,528</u>	<u>2,652,637</u>	<u>2,323,182</u>
Inventario inmobiliario a largo plazo (incluye terrenos en breña, urbanización e infraestructura)	<u>(1,301,560)</u>	<u>(645,593)</u>	<u>(776,253)</u>
Total inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ 2,144,968</u>	<u>\$ 2,007,044</u>	<u>\$ 1,546,929</u>

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumo durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, fueron de \$1,865,190, \$1,775,881 y \$1,614,323, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de las obligaciones garantizadas futuras y de la deuda a largo plazo que se menciona en la Nota 14, con valor en libros de \$552,433, \$486,027 y \$458,473, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

9. Pagos anticipados y otros activos

	2016	2015	2014
Anticipo a proveedores de terrenos	\$ 80,724	\$ 39,646	\$ 40,161
Anticipo de acreedores	37,017	41,189	1,784
Anticipo a proveedores y subcontratistas	703	623	13,477
Seguros pagados por anticipado	3,185	3,274	2,012
	<u>121,629</u>	<u>84,732</u>	<u>57,434</u>
Impuestos por recuperar y otros	62,980	52,564	14,508
Deudores diversos y funcionarios y empleados	7,251	3,228	4,272
	<u>70,231</u>	<u>55,792</u>	<u>18,780</u>
Anticipo a proveedores de terrenos y de acreedores a largo plazo (1)	(14,588)	(31,307)	-
	<u>\$ 177,272</u>	<u>\$ 109,217</u>	<u>\$ 76,214</u>

(1) Corresponde al pago anticipado por la compra de terrenos ubicados en Monterrey, N. L. y hasta 2015 por la compraventa de oficinas corporativas el cual vence en agosto de 2017.

10. Propiedades, mobiliario y equipo

	2016	2015	2014
Terrenos	\$ 4,312	\$ 1,241	\$ 1,241
Edificios	5,372	2,640	2,640
Equipo de cómputo y comunicación	19,396	14,359	14,777
Mobiliario y equipo	16,464	13,675	10,956
Maquinaria y equipo	3,773	3,619	3,761
Equipo de transporte y casetas móviles	25,150	22,254	18,832
Mobiliario casa muestra	5,903	4,686	3,227
Depreciación acumulada	(40,725)	(33,227)	(29,944)
Total	<u>\$ 39,645</u>	<u>\$ 29,247</u>	<u>\$ 25,490</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Adiciones/ Depreciación	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Inversión:				
Terrenos	\$ 1,241	\$ 3,071	\$ -	\$ 4,312
Edificios	2,640	2,732	-	5,372
Equipo de cómputo y comunicación	14,359	5,515	(478)	19,396
Mobiliario y equipo	13,675	2,802	(13)	16,464
Maquinaria y equipo	3,619	345	(191)	3,773
Equipo de transporte y casetas móviles	22,254	5,181	(2,285)	25,150
Mobiliario casa muestra	4,686	1,435	(218)	5,903
Total inversión	<u>62,474</u>	<u>21,081</u>	<u>(3,185)</u>	<u>80,370</u>
Depreciación acumulada:				
Edificios	774	200	-	974
Equipo de cómputo y comunicación	8,267	3,353	(426)	11,194
Mobiliario y equipo	6,731	1,547	(12)	8,266
Maquinaria y equipo	2,610	64	(191)	2,483
Equipo de transporte y casetas móviles	14,142	4,549	(2,077)	16,614
Mobiliario casa muestra	703	523	(32)	1,194
Total depreciación acumulada	<u>33,227</u>	<u>10,236</u>	<u>(2,738)</u>	<u>40,725</u>
Inversión neta	<u>\$ 29,247</u>	<u>\$ 10,845</u>	<u>\$ (447)</u>	<u>\$ 39,645</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Adiciones/Depreciación	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Inversión:				
Terrenos	\$ 1,241	\$ -	\$ -	\$ 1,241
Edificios	2,640	-	-	2,640
Equipo de cómputo y comunicación	14,777	4,308	(4,726)	14,359
Mobiliario y equipo	10,956	3,422	(703)	13,675
Maquinaria y equipo	3,761	120	(262)	3,619
Equipo de transporte y casetas móviles	18,832	5,036	(1,614)	22,254
Mobiliario casa muestra	3,227	1,459	-	4,686
Total inversión	55,434	14,345	(7,305)	62,474
Depreciación acumulada:				
Edificios	641	133	-	774
Equipo de cómputo y comunicación	9,357	3,127	(4,217)	8,267
Mobiliario y equipo	5,855	1,527	(651)	6,731
Maquinaria y equipo	2,815	57	(262)	2,610
Equipo de transporte y casetas móviles	10,944	4,339	(1,141)	14,142
Mobiliario casa muestra	332	371	-	703
Total depreciación acumulada	29,944	9,554	(6,271)	33,227
Inversión neta	\$ 25,490	\$ 4,791	\$ (1,034)	\$ 29,247

11. Inversión en negocio conjunto

Vinte mantiene la siguiente participación significativa en negocio conjunto:

Negocio Conjunto	% de Participación	Participación			Participación en los Resultados		
		2016	2015	2014	2016	2015	2014
Fideicomiso 2185 (i)	50%	\$55,912	\$59,712	\$10,000	\$(3,800)	\$(288)	\$ -

- (i) Con fecha 17 de diciembre de 2014 fue celebrado un Convenio de Coinversión entre Vinte, por una parte, y por otra parte OHL Desarrollos México, S.A. de C.V. (OHLDM) para la realización de un Proyecto de Coinversión cuyo principal objeto es la conceptualización, desarrollo y comercialización de un componente residencial dentro del proyecto denominado "Ciudad Mayakobá" ubicado en Playa del Carmen, municipio de solidaridad, Quintana Roo, México conformado por alrededor de 3,600 viviendas y ciertos lotes comerciales. Con misma fecha fue constituido por parte de Vinte y OHLDM un fideicomiso con actividades empresariales que sirva de vehículo para la ejecución de dicho proyecto. Vinte y OHLDM invertirán conjuntamente \$120,000, donde invertirán cada uno \$60,000 siendo el porcentaje de derechos fideicomisarios igual a 50% para cada una de las dos partes.

Operaciones con el Fideicomiso

De acuerdo al Anexo "C" de dicho Convenio, se celebra el proyecto de Contrato de Prestación de Servicios, en donde se define que Vinte junto con OHLDM, son nombrados como coordinadores, consultores y asesores del Proyecto, para asistir al Fiduciario con respecto a la supervisión, coordinación, consultoría, y dirección de las actividades de desarrollo.

Como contraprestación a los co-desarrolladores en relación con los servicios materia del contrato, el cual el 3% de los ingresos del Fideicomiso será pagado a VINTE y el 2% será pagado a OHLDM.

Por dichos conceptos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Vinte tiene una cuenta por cobrar con el Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185, de \$9,617 y \$2,436, respectivamente.

12. Otros activos

	2016	2015	2014
Software	\$ 20,494	\$ 14,505	\$ 8,982
Gastos de instalación	3,848	3,185	2,804
Equipos	1,042	1,042	1,042
Amortización	<u>(7,700)</u>	<u>(6,383)</u>	<u>(3,912)</u>
	17,684	12,349	8,916
Patentes	1,521	1,163	908
Depósitos en garantía	<u>1,143</u>	<u>676</u>	<u>777</u>
Total	\$ <u>20,348</u>	\$ <u>14,188</u>	\$ <u>10,601</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Inversión:				
Software	\$ 14,505	\$ 9,475	\$ (3,486)	\$ 20,494
Gastos de instalación	3,185	663	-	3,848
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	1,163	358	-	1,521
Depósitos en garantía	<u>676</u>	<u>506</u>	<u>(39)</u>	<u>1,143</u>
Total inversión	<u>20,571</u>	<u>11,002</u>	<u>(3,525)</u>	<u>28,048</u>
Amortización acumulada:				
Software	5,592	4,550	(3,451)	6,691
Gastos de instalación	504	166	-	670
Equipos	<u>287</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>339</u>
Total amortización acumulada	<u>6,383</u>	<u>4,768</u>	<u>(3,451)</u>	<u>7,700</u>
Inversión neta	\$ <u>14,188</u>	\$ <u>6,234</u>	\$ <u>(74)</u>	\$ <u>20,348</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2015
Inversión:				
Software	\$ 8,982	\$ 6,200	\$ (677)	\$ 14,505
Gastos de instalación	2,804	502	(121)	3,185
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	908	255	-	1,163
Depósitos en garantía	<u>777</u>	<u>90</u>	<u>(191)</u>	<u>676</u>
Total inversión	<u>14,513</u>	<u>7,047</u>	<u>(989)</u>	<u>20,571</u>
Amortización acumulada:				
Software	3,307	2,962	(677)	5,592
Gastos de instalación	371	254	(121)	504
Equipos	<u>234</u>	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>287</u>
Total amortización acumulada	<u>3,912</u>	<u>3,269</u>	<u>(798)</u>	<u>6,383</u>
Inversión neta	\$ <u>10,601</u>	\$ <u>3,778</u>	\$ <u>(191)</u>	\$ <u>14,188</u>

13. Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros

La Entidad ha celebrado con ciertas instituciones financieras "Programas de factoraje", los cuales se derivan de sus contratos de compraventa de viviendas que se desarrollaran en el futuro. Por medio de estos programas, se transfiere el control sobre los beneficios asociados a los derechos de cobro futuros que se obtendrán de estos contratos de compraventa celebrados con los clientes; esta obligación será cubierta una vez que se lleve a cabo el desarrollo de la vivienda y la cobranza de las mismas.

A continuación se señala la principal característica del mismo:

Factoraje financiero con recurso con Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., por un monto máximo de \$125,000 con vigencia de un año, renovable. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el saldo por pagar es de \$94,281, \$99,941 y \$35,000, respectivamente.

14. Deuda a largo plazo

	2016	2015	2014
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
Línea de Crédito hasta por \$300 millones de pesos con DEG-Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Integrante de KFW, con vencimiento el 6 de agosto de 2021 siendo el primer desembolso a tasa fija igual a 8.71%, el segundo desembolso a tasa fija igual a 8.72% y el tercer y cuarto desembolso a tasa fija igual a 8.79%.	\$ 300,000	\$ 200,000	\$ 50,000
Línea de Crédito hasta por \$200 millones de pesos con DEG-Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Integrante de KFW, con vencimiento el 15 de mayo de 2018; siendo el primer desembolso a tasa fija igual a 8.75% y el segundo a tasa fija igual a 8.43%.	60,000	100,000	140,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$150 millones de pesos con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, S. A., Grupo Financiero Bancomer, con vencimiento el 13 de junio de 2019, con tasa de interés THIE más 2.90%.	68,887	47,680	47,680

	2016	2015	2014
Línea de crédito revolvente hasta por \$70 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento el 5 de junio de 2019, con tasa de interés THE más 3.25%. ⁽²⁾	20,220	-	47,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$121 millones de pesos con Banco Santander, S.A., Grupo Financiero Santander, con vencimiento el 25 de Febrero de 2019, con tasa de interés THE más 3.25%.	7,299	-	-
Línea de Crédito Sindicado Revolvente por hasta \$700 millones de pesos con Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF") y Nacional Financiera ("NAFIN"), con tasas de interés anual de THE más 1.90% para Proyectos "Tradicionales", THE más 1.48% para Proyectos "Certificados" y THE menos 0.37% para Proyectos "Ecocasa", con vencimiento al 6 de noviembre de 2021.	1,747	54,616	52,094
Crédito revolvente, con Corporación Financiera Internacional ("IFC") del Banco Mundial, tasa de interés THE más 2.78% anual, con varios vencimientos, hasta el 15 de febrero de 2017. ⁽¹⁾	-	135,625	135,625
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$50 millones de pesos con Corporación Interamericana de Inversiones, integrante del Banco Interamericano de Desarrollo ("BID"), con vencimiento el 16 de febrero de 2017, con tasa de interés THE más 2.90%. ⁽¹⁾	-	50,000	50,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$138.2 millones de pesos con Banco Santander, S. A., Grupo Financiero Santander con vencimiento el 31 de agosto de 2018, con tasa de interés THE más 3.25%. ⁽¹⁾	-	29,500	-

	2016	2015	2014
Sin garantía – a costo amortizado:			
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$125 millones de pesos con BBVA Bancomer, S. A., Grupo Financiero Bancomer, con vencimiento el 5 de abril 2019, con tasa de interés TIE más 2.90%.	125,000	-	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$70 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 17 de junio de 2019, con tasa de interés TIE más 3.50%.	70,000	-	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, con tasa de interés TIE más 3.00%, con vencimiento el 23 de mayo de 2019.	30,000	-	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco Invex, S. A., Grupo Financiero, con tasa de interés TIE más 4.60%, con vencimiento el 7 de abril de 2017.	30,000	-	-
Línea de Crédito Revolvente con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, con tasa de interés TIE más 3.00%, con vencimiento el 10 de julio de 2018. ⁽¹⁾	-	20,000	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$80 millones de pesos con BBVA Bancomer, S. A., Grupo Financiero Bancomer, con vencimiento el 29 de noviembre de 2017, con tasa de interés TIE más 2.90%. ⁽¹⁾	-	80,000	80,000
Programas de certificados bursátiles:			
Certificados Bursátiles VINTE14 con una tasa de interés TIE más 1.80% con vencimiento en junio 2019 al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$1,000 millones de pesos, garantizado parcialmente con el aval del BID.	200,000	200,000	200,000
Certificados Bursátiles VINTE12 con tasa de interés TIE más 1.75% con vencimiento en julio 2016, garantizado parcialmente con aval del BID.	-	-	105,000
Total	913,153	917,421	907,399

	2016	2015	2014
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(130,000)	(40,000)	(145,000)
Gastos de colocación de deuda	(57,403)	(47,062)	(44,176)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	<u>39,492</u>	<u>29,132</u>	<u>19,446</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 765,242</u>	<u>\$ 859,491</u>	<u>\$ 737,669</u>

- (1) Pagado anticipadamente.
(2) Con fecha 5 de junio de 2014, la Entidad celebró un contrato para ampliar el monto del crédito hasta por 70 millones de pesos y ampliar la fecha de vencimiento al 5 de junio de 2019.

Tasa de interés interbancaria de equilibrio – TIE.

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, son:

Años	
2018	\$ 79,489
2019	570,188
2020	60,000
2021	<u>55,565</u>
	<u>\$ 765,242</u>

Principales características de los acuerdos de deuda

Los contratos y convenios con instituciones financieras así como los títulos correspondientes que amparan los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. En opinión de la administración de la Entidad, dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y estima cumplir cada una de ellas al término de dichos contratos, además de que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado.

Los intereses y primas pagadas a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, son como sigue:

	2016	2015	2014
IFC	\$ 7,907	\$ 8,180	\$ 7,043
BID	1,754	2,099	6,457

15. Instrumentos Financieros

a. Riesgo de mercado y del negocio de la vivienda

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y la SHF. Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones a diversas autoridades, siendo estas federales, estatales y municipales; también una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector vivienda, podrían afectar la operación de la Entidad y / o en su caso a los compradores finales de éstas.

b. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con 2016, 2015 y 2014.

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital, con excepción de lo que se menciona en la Nota 15.

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2016	2015	2014
Deuda (i)	\$ 895,242	\$ 899,491	\$ 882,669
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(217,568)</u>	<u>(212,504)</u>	<u>(234,091)</u>
Deuda neta	<u>\$ 677,674</u>	<u>\$ 686,987</u>	<u>\$ 648,578</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 2,307,179</u>	<u>\$ 1,483,007</u>	<u>\$ 1,298,101</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>29.3%</u>	<u>46.3%</u>	<u>50.0%</u>

(i) La deuda se define como "Deuda a largo plazo".

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

c. **Categorías de los instrumentos financieros** - Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2016	2015	2014
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 217,568	\$ 212,504	\$ 234,091
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	316,942	243,759	328,954
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185	9,617	2,436	-
Funcionarios y empleados	1,607	1,201	908
Deudores diversos	<u>5,644</u>	<u>2,027</u>	<u>3,364</u>
	<u>\$ 551,378</u>	<u>\$ 461,927</u>	<u>\$ 567,317</u>
Pasivos financieros	2016	2015	2014
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 94,281	\$ 99,941	\$ 35,000
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	32,056	55,421	28,765
Cuentas por pagar a proveedores	196,433	167,259	144,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	138,279	106,140	110,857
Deuda	<u>895,242</u>	<u>899,491</u>	<u>882,669</u>
	<u>\$ 1,356,291</u>	<u>\$ 1,328,252</u>	<u>\$ 1,201,314</u>

El principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

- d. **Administración del nivel de apalancamiento** - La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2016, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$895.2 millones. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$695.2 (77.6%) en líneas corporativas con vencimiento a largo plazo, \$200 (22.34%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$130.0 millones y los gastos de colocación de deuda ascienden a \$17.9 millones.

El EBITDA (“Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization”, por sus siglas en inglés), es una medida utilizada por la Entidad, la cual no es requerida por las IFRS, que se determina de manera consolidada, de la siguiente manera: (i) utilidad antes de impuestos sobre la utilidad, menos (ii) ingresos por intereses y menos (iii) participación en el resultado del negocio conjunto, más (iv) gastos por intereses, más (v) gastos de depreciación y amortización, más (vi) intereses capitalizados asignados al costo de ventas.

	2016	2015	2014
Utilidad antes de impuestos sobre la utilidad	\$ 499,079	\$ 454,828	\$ 368,627
Menos: Ingresos por intereses	(9,323)	(4,711)	(7,792)
Más: Gastos por intereses	<u>54,177</u>	<u>48,095</u>	<u>48,640</u>
Utilidad de operación	543,933	498,212	409,475
Más: Gastos de depreciación y amortización	15,004	12,822	11,859
Más: Intereses capitalizados traspasado al costo de ventas	63,850	69,233	58,681
Menos: Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>(3,800)</u>	<u>(288)</u>	<u>-</u>
EBITDA	<u>\$ 626,587</u>	<u>\$ 580,555</u>	<u>\$ 480,015</u>
	2016	2015	2014
Deuda bruta (ver inciso b)	\$ 895,242	\$ 899,491	\$ 882,669
Deuda neta (ver inciso b)	677,674	686,987	648,578
Deuda bruta a EBITDA	1.43	1.55	1.84
Deuda neta a EBITDA	1.08	1.18	1.35

- e. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos se hubiera incrementado o disminuido en \$8,952, \$8,994 y \$8,827, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente, y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de los inventarios inmobiliarios, neto de sus efecto de impuestos.

f. En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):

Deuda		Interés	2016	2015	2014
Bancarios	Corto plazo	Tasa variable	\$ 30,000	\$ -	\$ -
Bancarios	Largo plazo	Tasa variable	323,153	417,421	412,399
Bancarios	Corto plazo	Tasa fija	100,000	670,000	40,000
Bancarios	Largo plazo	Tasa fija	260,000	260,000	150,000
Bursátil	Corto plazo	Tasa variable	-	-	105,000
Bursátil	Largo plazo	Tasa variable	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
Total			<u>\$ 913,153</u>	<u>\$ 917,421</u>	<u>\$ 907,399</u>

g. **Administración de otros riesgos de mercado** - La Entidad considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. Sin embargo, no existen instrumentos financieros que expongan a la Entidad de manera significativa por estos riesgos de precios.

h. **Administración del riesgo de liquidez** - La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y depósitos bancarios, esto a través de la vigilancia cuantitativa de sus flujos de efectivo proyectados y reales.

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de algunos de sus accionistas, así como certificados bursátiles. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos. Para satisfacer estos requerimientos la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios y al financiamiento de deuda bursátil.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad tiene líneas de crédito, cuyos montos aún no dispuestos ascienden a \$1,245,694, \$1,056,470 y \$1,198,226, respectivamente.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta seis semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

Las cifras mostradas en el siguiente cuadro, se presentan en miles de pesos para facilitar su análisis.

2016	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda a largo plazo:					
Créditos corporativos	\$ 130,000	\$ 80,000	\$ 381,406	\$ 60,000	\$ 61,747
Certificados bursátiles	-	-	200,000	-	-
Deuda total	<u>130,000</u>	<u>80,000</u>	<u>581,406</u>	<u>60,000</u>	<u>61,747</u>
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de					
derechos de cobro futuros	94,281	-	-	-	-
Proveedores de terreno	29,839	2,217	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	196,433	-	-	-	-
Acreeedores diversos y subcontratistas	<u>138,279</u>	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 588,832</u>	<u>\$ 82,217</u>	<u>\$ 581,406</u>	<u>\$ 60,000</u>	<u>\$ 61,747</u>

2015	Vencimientos por periodo					
	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Mayor a 6 años
Deuda a largo plazo:						
Créditos corporativos	\$ 40,000	\$ 374,686	\$ 127,896	\$ 176,641	\$ 51,251	\$ 53,640
Certificados bursátiles	-	-	-	231,735	-	-
Deuda total	<u>40,000</u>	<u>374,686</u>	<u>127,896</u>	<u>408,376</u>	<u>51,251</u>	<u>53,640</u>
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	99,941	-	-	-	-	-
Proveedores de terreno	26,602	26,602	2,217	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	167,259	-	-	-	-	-
Acreedores diversos y subcontratistas	106,140	-	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 439,942</u>	<u>\$ 401,288</u>	<u>\$ 130,113</u>	<u>\$ 408,376</u>	<u>\$ 51,251</u>	<u>\$ 53,640</u>
2014	Vencimientos por periodo					
	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Mayor a 6 años
Deuda a corto plazo:						
Certificados bursátiles	\$ 105,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Deuda a largo plazo:						
Créditos corporativos	40,000	45,290	348,494	89,622	137,276	26,872
Certificados bursátiles	-	-	11,793	153,696	71,086	-
Deuda total	<u>145,000</u>	<u>45,290</u>	<u>360,287</u>	<u>243,318</u>	<u>208,362</u>	<u>26,872</u>
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	35,000	-	-	-	-	-
Proveedores de terreno	28,765	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	144,023	-	-	-	-	-
Acreedores diversos y subcontratistas	110,857	-	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 463,645</u>	<u>\$ 45,290</u>	<u>\$ 360,287</u>	<u>\$ 243,318</u>	<u>\$ 208,362</u>	<u>\$ 26,872</u>

- i. **Valor razonable de los instrumentos financieros** - El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del balance general. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas e instituciones financieras a corto plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o estimado mediante otras técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Documentos largo plazo (Nivel 2)	\$ (765,242)	\$ (757,461)	\$ (859,491)	\$ (858,875)	\$ (737,669)	\$ (737,370)

16. Acreedores diversos, subcontratistas y otros

	2016	2015	2014
Acreedores diversos y subcontratistas	\$ 88,733	\$ 58,273	\$ 70,277
Fondos de garantía retenidos	<u>49,546</u>	<u>47,867</u>	<u>40,580</u>
Total	<u>\$ 138,279</u>	<u>\$ 106,140</u>	<u>\$ 110,857</u>

17. **Impuestos y gastos acumulados**

	2016	2015	2014
Impuestos por pagar, excepto Impuesto Sobre la Renta	\$ 57,461	\$ 58,033	\$ 31,958
Provisión de infraestructura y áreas de donación	<u>30,842</u>	<u>28,193</u>	<u>20,820</u>
Total	<u>\$ 88,303</u>	<u>\$ 86,226</u>	<u>\$ 52,778</u>
Saldo al inicio del año	\$ 28,193	\$ 20,820	\$ 14,340
Provisiones	30,842	28,193	20,820
Reducciones por pagos	<u>(28,193)</u>	<u>(20,820)</u>	<u>(14,340)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 30,842</u>	<u>\$ 28,193</u>	<u>\$ 20,820</u>

La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio a las localidades o municipios, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran los desarrollos de Vinte, como parte de la obtención de licencias y autorizaciones de construcción, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad o municipio.

Compensación a la administración y gobierno corporativo - La Entidad paga a cada uno de sus consejeros independientes, por cada reunión que asistan, una cantidad equivalente al valor nominal de tres centenarios. Salvo por esta compensación, los miembros del Consejo de Administración de la Entidad no tienen algún plan de pensión, de retiro o cualquier otra prestación de naturaleza similar que perciban de la Entidad.

Adicionalmente, los beneficios otorgados a directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Beneficios directos sueldos y salarios (incluyendo compensación variable en función de los resultados de la Entidad y del área de responsabilidad de cada funcionario)	<u>\$ 65,646</u>	<u>\$ 45,989</u>	<u>\$ 39,727</u>

18. **Capital contable**

a. Al 31 de diciembre de 2016, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo Serie Única	200,000	\$ 50
Capital variable Serie Única	<u>188,953,981</u>	<u>862,231</u>
Total	<u>189,153,981</u>	<u>\$ 862,281</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo		
Clase I		
Serie A	50,000	\$ 50
Capital variable		
Clase II		
Serie A	34,485,850	131,527
Serie B	4,049,105	15,443
Serie C	<u>2,030,787</u>	<u>104,337</u>
Total	<u>40,615,742</u>	<u>\$ 251,357</u>

- b. Hasta el 28 de septiembre de 2016, el capital fijo sin derecho a retiro ascendía a \$50, representado por 50 acciones ordinarias sin expresión de valor nominal, de la Clase I. El capital variable era ilimitado y estaba representado por acciones ordinarias, nominativas de Clase II, sin expresión de valor nominal. Tanto el capital social mínimo o fijo (Clase I), como el capital social variable (Clase II), se dividían en tres series de acciones "A", "B" y "C".
- c. En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, fue aprobado una división (Split) de las acciones representativas del capital social de la sociedad sin necesidad de efectuar un aumento de capital social ni cambios en los porcentajes de participación de los accionistas de la Sociedad a dicha fecha, a razón de 4 (cuatro) acciones nuevas por cada una de las acciones representativas del capital de la Sociedad que se encontraban en circulación en ese momento.
- d. En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la conversión y reclasificación de (i) las 200,000 (doscientas mil) acciones ordinarias, Serie "A", nominativas de la Clase I, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro del capital social de la Sociedad, y (ii) las 162,262,968 (ciento sesenta y dos millones doscientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Series "A", "B" y "C", nominativas de la Clase II, sin expresión nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital variable de la Sociedad, todas ellas precisamente en 162,462,968 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Serie Única, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción, representativas del capital social de la Sociedad.
- e. El 29 de septiembre de 2016 la Entidad completó la colocación de una oferta pública mixta global de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo el símbolo VINTE. La oferta pública global consistió en (i) una oferta pública primaria de suscripción de hasta 27,103,009 acciones (incluyendo hasta 6,045,988 acciones materia de la opción de sobreasignación), no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de VINTE, y (ii) una oferta pública secundaria de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, a un precio de \$26.32 pesos por acción; colocándose entre el público inversionista 26,691,013 acciones, equivalente al 24.3% de las acciones en circulación, obteniendo recursos netos de gastos relacionado con la emisión por \$610,924 miles de pesos. Los gastos de emisión ascendieron a \$91,583. La oferta pública se llevó a cabo en México a través de la BMV, y en otros países fuera de los Estados Unidos de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos.

- f. IFC, miembro del Grupo del Banco Mundial, realizó en 2008 una inversión por el 10% del capital social de Vinte. Con fecha 29 de septiembre de 2016 IFC realizó la venta de 16,196,420 acciones representativas del capital social de Vinte como parte de la oferta pública secundaria de acciones. A pesar de ello IFC continúa su relación de negocios con la Entidad a través de la firma de una línea de crédito revolvente por \$350,000 a 5 años firmada el 27 de octubre de 2016.
- g. La Entidad cuenta con un fondo de recompra para la adquisición de acciones propias por \$100,000, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el pasado 20 de septiembre de 2016 y que puede ser ejercido en cualquier momento conforme a los lineamientos y políticas aprobadas por el Consejo de Administración, con el fin de mantener e incrementar el valor de la Entidad en beneficio de todos sus accionistas. La Entidad podrá comprar sus acciones en la BMV a los precios prevalecientes en el mercado, con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería, hasta por el monto máximo de recursos que la Asamblea de Accionistas de la Entidad determine destinar durante el año para la compra de acciones propias, sin exceder del límite establecido en la LMV. Las acciones compradas se deberán mantener en el fondo de recompra de la Entidad y en tanto permanezcan en dicho fondo no se considerarán para objeto de calcular cualquier quórum o votación en una Asamblea de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad mantiene 392,121 acciones en tesorería equivalente a \$10,320, (\$26.32 pesos por acción).
- h. Mediante resoluciones adoptadas de manera unánime por los accionista fuera de asamblea el 8 de abril de 2016 se resolvió pagar a los accionistas dividendos en efectivo por \$145,000,000, aplicado a la Cuenta de Utilidad Fiscal (CUFIN), equivalente a \$0.65 por acción.
- i. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2015, se decretó el pago de dividendos en efectivo, por un importe de \$26,331, aplicado a la CUFIN, equivalente a \$0.64 por acción.
- j. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de abril de 2015, se decretó el pago de dividendos en efectivo, por un importe de \$20,450, aplicado a la CUFIN, equivalente a \$0.50 por acción.
- k. En resolución adoptada de manera unánime por los accionistas el 16 de abril de 2014, se incrementó el capital social en su parte variable con 385 accionés, correspondientes a la Clase II, Serie A, con un importe \$1,470 aportados en efectivo.
- l. En resolución adoptada de manera unánime por los accionistas el 12 de septiembre de 2014, se incrementó el capital social en su parte variable con 2,031 acciones Clase II, serie C, con un importe de \$104,337.
- m. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2014, se decretó el pago de dividendos en efectivo, por un importe de \$13,800, aplicado a la Cuenta de Utilidad Fiscal (CUFIN), equivalente a \$0.36 por acción.
- n. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre de 2014, se decretó el pago de dividendos en efectivo, por un importe de \$17,000, aplicado a la CUFIN, equivalente a \$0.42 por acción.
- o. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

- p. Transmisión de acciones; derechos, limitaciones y restricciones - La reforma a los estatutos de la sociedad de fecha 12 de septiembre de 2015 y vigentes hasta el 20 de septiembre de 2016 preveía condiciones y limitaciones para la transmisión de acciones y en caso de que contravenga alguna de ellas, será nula. Las principales limitaciones dependiendo de la serie de acciones, eran:

- Derecho de voto
- Ejercicio de Derecho de Retiro
- Transmisión de Acciones
- Derechos de Preferencia de los Accionistas
- Derecho de Venta Conjunta
- Derechos de Opción de Venta y Venta Forzosa
- Derechos de Participación en Oferta Pública

Derechos de Voto. Tanto el capital social mínimo o fijo (Clase I) como el capital social variable (Clase II), se dividirá en tres series de acciones: la Serie "A", la Serie "B" y la Serie "C". Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores dentro de su respectiva clase o serie, excepto por aquellos derechos especiales que sean otorgados en los términos de los estatutos sociales de la Entidad.

Transmisión de Acciones. Cualquier transmisión de acciones de la Serie "A" de la Entidad a un adquirente que no sea titular de acciones de esa misma serie, requerirá la previa autorización por escrito de la totalidad de los accionistas titulares de acciones de las Serie "B" y Serie "C" de la Entidad. Para la transmisión de acciones de la Serie "B" y Serie "C" de la Entidad, no se requerirá autorización alguna, debiendo únicamente respetar las disposiciones del derecho de preferencia establecidos en los estatutos sociales de la Entidad.

Derechos de Preferencia de los Accionistas. Los accionistas gozarán del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, salvo que renuncien expresamente a dicho derecho de preferencia en la referida asamblea. Asimismo, si cualquier accionista titular de acciones de la Serie "B" o de la Serie "C" desea enajenar sus acciones a un competidor, los accionistas de la Serie "A" tendrán derecho de preferencia según lo establecido en los estatutos sociales de la Entidad.

Derecho de Venta Conjunta. Si los accionistas titulares de acciones Serie "A" transmitieran directa o indirectamente sus acciones a un tercero; los accionistas titulares de la Serie "B" y Serie "C" podrán participar en dicha transmisión de conformidad con el procedimiento establecido en los estatutos sociales de la Entidad.

Derechos de Venta Forzosa. Ante una resolución de la asamblea de accionistas donde la Entidad optara por no adquirir las acciones de los accionistas de la Serie "B" o de la Serie "C" que les fueran ofrecidas a venta, los accionistas de la Serie "B" o de la Serie "C" tendrían derecho a enajenar todo o parte de sus acciones a cualquier tercero (independientemente de que fuera un competidor), y a requerir a los accionistas de la "Serie A" que enajenen todo o parte de sus acciones a ese tercero según lo determinen los accionistas de la Serie "B" o de la Serie "C" en su caso, de acuerdo con los estatutos sociales de la Entidad.

Estos Derechos de Venta Forzosa de los accionistas de la Serie "B" y Serie "C" quedarán extinguidos al momento en que la Entidad haya llevado a cabo una oferta pública de acciones.

Derechos de Participación en Oferta Pública. En caso de que la Entidad decidiera emitir acciones en un mercado de valores, los accionistas de la Serie "A" y los accionistas de la Serie "B" y Serie "C" gozarán de derechos para determinar su participación en dicha oferta pública conforme a los términos de los estatutos sociales de la Entidad.

Adquisición de acciones propias. La compra por parte de la Entidad de acciones representativas de su propio capital social, se llevará a cabo en los supuestos y términos que determine su Asamblea de Accionistas o su Consejo de Administración.

- q. En Asamblea de fecha 20 de septiembre de 2016 fueron canceladas las anteriores condiciones y limitaciones mencionadas anteriormente y todos los accionistas de la Sociedad ratificaron su aprobación en relación con las disposiciones contenidas en los nuevos estatutos sociales de la Sociedad relativas a las medidas tendientes a prevenir la adquisición de acciones que otorguen el control de la Sociedad, por lo que se dio por cumplido el requisito establecido en la fracción I del artículo 48 de la Ley del Mercados de Valores a este respecto.
- r. Los saldos de la cuenta de capital de aportación ("CUCA") al 31 de diciembre son:

	2016	2015	2014
CUCA	\$ <u>892,966</u>	\$ <u>175,863</u>	\$ <u>172,195</u>

19. Ingresos por ventas inmobiliarias y otros

	2016	2015	2014
Ingresos por venta de vivienda	\$ 2,545,513	\$ 2,451,462	\$ 2,228,434
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	93,067	19,762	811
Ingresos por venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda	98,440	90,946	76,005
Ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros	<u>15,050</u>	<u>6,784</u>	<u>1,350</u>
Total	\$ <u>2,752,070</u>	\$ <u>2,568,954</u>	\$ <u>2,306,600</u>

20. Información por segmentos

La Entidad opera en seis áreas geográficas principales, los cuales la administración considera como sus segmentos reportables – Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León.

Los ingresos de las operaciones continuas y los costos de venta de la Entidad, por ubicación geográfica, son los siguientes:

	<u>Ingresos y costos de ventas</u>					
	<u>2016</u>		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Ingresos	Costo de ventas	Ingresos	Costo de ventas	Ingresos	Costo de ventas
Estado de México	\$ 1,194,159	\$ 810,760	\$ 1,166,161	\$ 811,732	\$ 1,250,378	\$ 875,104
Hidalgo	625,073	423,886	604,660	408,592	464,119	324,823
Quintana Roo	559,485	379,408	358,908	249,825	289,538	202,639
Querétaro	347,793	233,803	439,225	305,732	302,565	211,757
Puebla	25,560	17,333	-	-	-	-
	<u>\$ 2,752,070</u>	<u>\$ 1,865,190</u>	<u>\$ 2,568,954</u>	<u>\$ 1,775,881</u>	<u>\$ 2,306,600</u>	<u>\$ 1,614,323</u>

El número de viviendas escrituradas y el precio promedio de las mismas, por ubicación geográfica, son los siguientes:

	<u>No. de viviendas y precios promedio</u>					
	<u>2016</u>		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	1,515	\$ 788	1,618	\$ 721	1,987	\$ 629
Hidalgo	1,144	546	1,117	541	820	566
Quintana Roo	921	607	676	531	525	551
Querétaro	614	506	854	514	548	552
Puebla	42	609	-	-	-	-

Los inventarios inmobiliarios de la Entidad por ubicación geográfica, son los siguientes:

	<u>Inventario inmobiliario</u>		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estado de México	\$ 875,168	\$ 672,913	\$ 580,074
Hidalgo	768,777	742,050	681,203
Quintana Roo	751,773	676,179	485,335
Querétaro	761,530	380,624	404,636
Puebla	287,261	180,137	171,934
Nuevo León	2,019	734	-
	<u>\$ 3,446,528</u>	<u>\$ 2,652,637</u>	<u>\$ 2,323,182</u>

21. Costo por préstamos

La conciliación de los costos por préstamos reconocidos en el inventario inmobiliario es como sigue:

	2016	2015	2014
Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	\$ <u>63,850</u>	\$ <u>69,233</u>	\$ <u>58,681</u>
	2016	2015	2014
Total del costo devengado	\$ 119,873	\$ 117,328	\$ 107,321
Costo financiero capitalizado al inventario inmobiliario	<u>(65,696)</u>	<u>(69,233)</u>	<u>(58,681)</u>
Gastos financieros reconocidos el estado consolidado de utilidad y otro resultado integral	\$ <u>54,177</u>	\$ <u>48,095</u>	\$ <u>48,640</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el monto invertido en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$2,799,406, \$2,250,661 y \$2,279,923, respectivamente. La tasa promedio ponderada de capitalización anualizada asciende a 8.13%, 6.74% y 7.33%, respectivamente.

22. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

	2016	2015	2014
Gastos generales y de administración			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 99,799	\$ 84,576	\$ 75,688
Gastos por mantenimiento y de oficina	14,236	11,617	13,215
Gasto por renta de oficinas	5,508	4,623	3,321
Gastos por depreciación y amortización	5,597	4,638	2,528
Otros gastos	2,053	1,332	2,392
Gastos por promoción	<u>14,007</u>	<u>6,591</u>	<u>1,062</u>
	\$ <u>141,200</u>	\$ <u>113,377</u>	\$ <u>98,206</u>
Gastos de dirección y planeación			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 54,547	\$ 45,922	\$ 39,727
Gastos por honorarios profesionales	11,338	13,639	6,398
Gastos por mantenimiento y de oficinas	8,391	7,074	6,189
Propaganda y publicidad	14,033	4,996	5,180
Gastos por promoción	5,064	2,408	3,541
Gastos por depreciación y amortización	3,914	3,497	3,149
Otros gastos	<u>4,919</u>	<u>4,919</u>	<u>7,721</u>
	\$ <u>102,206</u>	\$ <u>82,455</u>	\$ <u>71,905</u>

	2016	2015	2014
Gastos de venta			
Gastos por honorarios profesionales	\$ 49,734	\$ 47,073	\$ 61,915
Propaganda y publicidad	37,509	33,143	26,586
Gastos por mantenimiento y de oficinas de ventas	5,050	4,514	4,018
Otros gastos	2,910	3,994	4,598
Gastos por depreciación y amortización	<u>2,668</u>	<u>2,237</u>	<u>1,685</u>
	<u>\$ 97,871</u>	<u>\$ 90,961</u>	<u>\$ 98,802</u>

23. Utilidad por acción

La utilidad por acción al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, es:

	2016	2015	2014
Utilidad neta	\$ <u>368,568</u>	\$ <u>323,413</u>	\$ <u>277,014</u>
Promedio ponderado de acciones	<u>169,263,692</u>	<u>162,462,968</u>	<u>162,462,968</u>
Utilidad por acción	\$ <u>2.18</u>	\$ <u>1.99</u>	\$ <u>1.71</u>

Como se menciona en la Nota 18, con fecha 20 de septiembre de 2016 la Entidad realizo un Split de sus acciones, por lo que de conformidad con la NIC-33 "Utilidad por acción", la determinación del promedio ponderado de acciones en circulación es presentada de manera retrospectiva desde el periodo más antiguo presentado.

24. Saldos en moneda extranjera

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, son:

Moneda	Saldos en moneda extranjera		
	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses:			
Activos monetarios - posición activa neta	<u>512,421</u>	<u>361,835</u>	<u>37,348</u>
Equivalente en moneda nacional	\$ <u>10,588,670</u>	\$ <u>6,274,147</u>	\$ <u>550,315</u>

b. Los tipos de cambio aplicados a la fecha de los estados financieros consolidado del 31 de diciembre de 2016, 2015, 2014 y 28 de marzo de 2016, fueron como sigue:

	2016	2015	2014	21 de marzo de 2017
Dólar Banco de México	\$ <u>20.6640</u>	\$ <u>17.3398</u>	\$ <u>14.7348</u>	\$ <u>19.1170</u>

25. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016, 2015 y 2014, fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados, se integran como sigue:

	2016	2015	2014
ISR causado	\$ (54,586)	\$ (43,829)	\$ (29,695)
ISR diferido	<u>(75,925)</u>	<u>(87,586)</u>	<u>(61,918)</u>
	<u>\$ (130,511)</u>	<u>\$ (131,415)</u>	<u>\$ (91,613)</u>

- b. Los impuestos a la utilidad y la conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, es como sigue:

	2016	2015	2014
	%	%	%
Tasa legal	30.00	30.00	30.00
Efectos de la inflación	(4.68)	(1.15)	(6.51)
No deducibles	<u>0.83</u>	<u>0.04</u>	<u>1.36</u>
Tasa efectiva	<u>26.15%</u>	<u>28.89%</u>	<u>24.85%</u>

- c. La integración de los impuestos diferidos es como sigue:

2016	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Inventarios inmobiliarios	\$ (478,546)	\$ (102,329)	\$ (580,875)
Anticipos de clientes	7,607	6,438	14,045
Acreedores diversos	580	(103)	477
Propiedades, mobiliario y equipo	2,216	(610)	1,606
Obligaciones laborales	426	-	426
Otros	<u>1,299</u>	<u>3,842</u>	<u>5,141</u>
	<u>(466,418)</u>	<u>(92,762)</u>	<u>(559,180)</u>
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>84,861</u>	<u>16,837</u>	<u>101,698</u>
	<u>\$ (381,557)</u>	<u>\$ (75,925)</u>	<u>\$ (457,482)</u>
2015	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Inventarios inmobiliarios	\$ (457,170)	\$ (21,376)	\$ (478,546)
Anticipos de clientes	20,104	(12,497)	7,607
Acreedores diversos	5,687	(5,107)	580
Propiedades, mobiliario y equipo	2,558	(342)	2,216
Obligaciones laborales	320	106	426
Otros	<u>2,195</u>	<u>(896)</u>	<u>1,299</u>
	<u>(426,306)</u>	<u>(40,112)</u>	<u>(466,418)</u>
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>132,335</u>	<u>(47,474)</u>	<u>84,861</u>
	<u>\$ (293,971)</u>	<u>\$ (87,586)</u>	<u>\$ (381,557)</u>

2014	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Inventarios inmobiliarios	\$ (399,953)	\$ (57,217)	\$ (457,170)
Anticipos de clientes	13,033	7,071	20,104
Acreedores diversos	6,551	(864)	5,687
Propiedades, mobiliario y equipo	1,926	632	2,558
Obligaciones laborales	234	86	320
Otros	2,356	(161)	2,195
	(375,853)	(50,453)	(426,306)
Pérdidas fiscales por amortizar	143,800	(11,465)	132,335
	<u>\$ (232,053)</u>	<u>\$ (61,918)</u>	<u>\$ (293,971)</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2016, son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2018	\$ 4,758
2020	6,634
2021	3,797
2022	1,799
2023	232,739
2024	1,901
2025	24,089
2026	64,048
	<u>\$ 339,765</u>

26. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por Entidades Mexicanas por un periodo de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2011, están sujetos a una posible revisión.
- b. La Entidad interpuso Recurso de Revisión interpuesto para reclamar la sentencia dictada por el Juzgado 9º de Distrito en el Estado de México; a través del cual se sobreseyó el juicio de amparo indirecto interpuesto para reclamar el decreto que concedió estímulos fiscales al sector vivienda de enero de 2015. Tal Recurso, fue admitido el pasado 8 de febrero por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, con residencia en Nezahualcóyotl.

27. Compromisos

- a. La Entidad arrienda inmuebles para sus oficinas; los gastos por renta ascendieron a \$5,508, \$4,623 y \$3,321 en 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Los contratos de arrendamiento son anuales, por lo que no se tienen establecidos pagos mínimos.

- b. La Entidad arrienda maquinaria y equipo para su proceso constructivo; los gastos por renta ascendieron a \$22,940, \$23,142 y \$22,752 en 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Los contratos de arrendamiento son anuales, por lo que no se tienen establecidos pagos mínimos.

28 Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de marzo de 2017 por el Arq. Sergio Leal Aguirre, Director General y el Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *