

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.**

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	2,028,197	1,721,111	1,347,307
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	1,608,928	1,371,490	1,165,254
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	130,198	108,928	120,234
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	202,032	167,304	98,151
11030010	CLIENTES	202,032	167,304	98,151
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0	0
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	0	0
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0	0
11050000	INVENTARIOS	1,164,775	1,031,047	886,593
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	111,923	64,211	60,276
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
11060030	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
11060040	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0	0
11060060	OTROS	111,923	64,211	60,276
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	419,269	349,621	182,053
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	1,378	7,339
12020000	INVERSIONES	363,741	289,755	127,860
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	363,741	289,755	127,860
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	30,199	32,980	25,464
12030010	INMUEBLES	3,828	3,828	3,725
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	8,332	8,574	5,027
12030030	OTROS EQUIPOS	42,168	41,106	28,099
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-24,129	-20,528	-11,387
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0	0
12060020	MARCAS	0	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	25,329	25,508	21,390
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0	0
12080021	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
12080030	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0	0
12080050	OTROS	25,329	25,508	21,390
20000000	PASIVOS TOTALES	1,222,720	1,066,191	824,199
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	463,960	434,507	548,365
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	7,047	128,902	327,915
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	130,000	15,000	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0	0
21040000	PROVEEDORES	115,398	102,713	66,344
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	28,801	19,794	16,817
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	11,883	7,592	11,834

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	16,918	12,202	4,983
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	182,714	168,098	137,289
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0	0
21060070	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
21060080	OTROS	182,714	168,098	137,289
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	758,760	631,684	275,834
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	324,317	295,181	148,358
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	242,748	178,856	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	191,076	157,167	126,999
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	619	480	477
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	619	480	477
22050050	PROVISIONES	0	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0	0
22050060	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
22050070	OTROS	0	0	0
30000000	CAPITAL CONTABLE	805,477	654,920	523,108
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	805,477	654,920	523,108
30030000	CAPITAL SOCIAL	145,550	145,550	145,550
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	659,927	509,370	377,558
30080010	RESERVA LEGAL	20,202	20,202	19,052
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	478,234	350,157	242,799
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	161,491	139,011	115,707
30080050	OTROS	0	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.**

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011
(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	140,432	140,432	140,432
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	5,118	5,118	5,118
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	517	405	309
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	935	1,210	1,004
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	38,199,105	38,199,105	38,199,105
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,559,495	501,272	1,330,768	458,637
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	1,523,163	493,598	1,315,150	454,851
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	491	117	230	57
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	2,497	0
40010070	OTROS	35,841	7,557	12,891	3,729
40020000	COSTO DE VENTAS	1,116,766	359,109	954,339	324,541
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	442,729	142,163	376,429	134,096
40030000	GASTOS GENERALES	187,581	56,408	155,996	47,841
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	255,148	85,755	220,433	86,255
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	-7,413	-2,864	-6,424	-4,719
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	247,735	82,891	214,009	81,536
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	6,828	1,896	4,764	1,187
40070010	INTERESES GANADOS	6,828	1,896	4,716	1,187
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	48	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	47,294	12,746	42,002	13,173
40080010	INTERESES PAGADOS	47,203	12,746	42,002	13,173
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	91	0	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-40,466	-10,850	-37,238	-11,986
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	207,269	72,041	176,771	69,550
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	45,778	9,682	37,760	8,024
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	0	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	45,778	9,682	37,760	8,024
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	161,491	62,359	139,011	61,526
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	161,491	62,359	139,011	61,526
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	161,491	62,359	139,011	61,526
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.00	0.00	0.00	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.00	0.00	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	161,491	62,359	139,011	61,526
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	161,491	62,359	139,011	61,526
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	161,491	62,359	139,011	61,526

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	13,999	4,962	10,492	3,145
92000020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	1,559,495	1,330,768
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	247,735	214,009
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	161,491	139,011
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	161,491	139,011
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	13,999	10,492

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES, para las emisoras

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	207,269	176,771
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	35,974	26,979
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	28,613	25,486
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	7,361	1,493
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	0	0
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	79,980	85,444
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	79,980	85,444
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	323,223	289,194
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-264,198	-345,498
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-33,350	-63,192
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-206,713	-351,470
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-47,711	13,042
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	12,684	36,369
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	22,503	28,070
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-11,611	-8,317
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	59,025	-56,304
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-33,013	-47,301
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-18,113	-19,501
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	0	0
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-14,900	-27,800
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-4,741	92,299
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	1,287,083	956,701
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	200,000	200,000
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-1,400,908	-1,015,035
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-10,935	-7,200
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-79,981	-42,167
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	21,271	-11,306
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	108,927	120,234
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	130,198	108,928

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2012

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2011	145,550	0	0	0	0	19,052	358,508	0	523,110	0	523,110
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-7,200	0	-7,200	0	-7,200
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	1,150	137,861	0	139,011	0	139,011
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	145,550	0	0	0	0	20,202	489,169	0	654,921	0	654,921
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012	145,550	0	0	0	0	20,202	489,169	0	654,921	0	654,921
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-10,935	0	-10,935	0	-10,935
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	161,491	0	161,491	0	161,491
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	145,550	0	0	0	0	20,202	639,725	0	805,477	0	805,477

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

LOS SIGUIENTES COMENTARIOS DEBEN SER LEÍDOS EN CONJUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS.

1.- PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, COMPARADO CON EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011.

LOS INGRESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 ASCENDIERON A \$1,559.5 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DE \$228.7 MILLONES O 17.2% COMPARADO CON LOS \$1,330.8 MILLONES REGISTRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011.

LA UTILIDAD BRUTA SE INCREMENTÓ UN 17.6% AL PASAR DE \$376.4 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, A \$442.7 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

POR OTRA PARTE, EL EBITDA SE INCREMENTÓ UN 11.3% AL PASAR DE \$267.9 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011, A \$298.3 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2012.

LOS GASTOS DE OPERACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 ASCENDIERON A \$187.6 MILLONES, LO QUE REPRESENTA UN AUMENTO DE 20.2% CONTRA LOS \$156.0 MILLONES REGISTRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011. POR OTRA PARTE ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LA INCIDENCIA DE GASTOS DE OPERACIÓN A VENTAS FUE DE 11.7% Y 12.0% DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011 Y 2012 RESPECTIVAMENTE.

EL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO ASCENDIÓ A \$40.5 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2012, CON RESPECTO A \$37.2 MILLONES EN EL MISMO PERIODO DEL AÑO 2011. CABE DESTACAR QUE LOS INTERESES INCLUIDOS EN EL COSTO DE VENTAS ASCIENDEN A \$36.6 MILLONES A DICIEMBRE DE 2012 Y \$43.4 MILLONES A DICIEMBRE DE 2011.

LA UTILIDAD NETA SE INCREMENTÓ UN 16.2% AL PASAR DE \$139.0 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011, A \$161.5 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2012.

2.- INFORMACIÓN DE LA OPERACIÓN

DURANTE EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 LA COMPAÑÍA REGISTRÓ INGRESOS POR \$1,529.3 MILLONES DE PESOS DERIVADOS DE LA ESCRITURACIÓN DE 2,698 VIVIENDAS INCLUYENDO EQUIPAMIENTOS Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA, CON UN PRECIO PROMEDIO TOTAL DE \$566.8 MIL PESOS POR UNIDAD, COMPARADO CON EL MISMO PERIODO DEL 2011 CUANDO SE ESCRITURARON 2,359 VIVIENDAS CON UN PRECIO PROMEDIO DE \$555.7 MIL PESOS POR UNIDAD.

MANTENIENDO LA FLEXIBILIDAD PARA AJUSTAR LOS PRODUCTOS ANTE CAMBIOS EN EL ENTORNO, DURANTE ENERO A DICIEMBRE DE 2012 EL 18.5% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS CORRESPONDIERON A VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 49.9% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 27.2% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 10.5% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 2.9% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011 EL 15.1% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS CORRESPONDIERON A VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 44.8% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 24.4% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 10.4% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 5.4% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. CON RESPECTO A LOS INGRESOS, DURANTE ENERO A DICIEMBRE DE 2012 EL 11.8% PROVINO DE VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 33.1% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 30.8% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 16.1% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 8.2% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011 EL 8.6% PROVINO DE VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 35.6% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 26.8% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 15.9% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 13.0% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS.

COMO RESULTADO DE LA DIVERSIFICACIÓN DE FUENTES DE FONDEO HIPOTECARIO DISPONIBLES PARA LOS CLIENTES DE LA COMPAÑÍA, DE ENERO A DICIEMBRE DE 2012 EL 12.4% DE LAS VIVIENDAS FUERON FINANCIADAS A TRAVÉS DE INFONAVIT TRADICIONAL, 25.7% INFONAVIT TOTAL, 30.0% FOVISSSTE, 14.3% S.H.F., BANCA Y SOFOLES, 9.5% COFINANCIAMIENTOS Y 8.0% SIN CRÉDITO HIPOTECARIO.

3.- POLÍTICA DE ACTUALIZACIÓN DE ACTIVOS

INVERSIONES TEMPORALES. SE VALÚAN AL COSTO DE ADQUISICIÓN, MÁS RENDIMIENTOS DEVENGADOS O A SU VALOR NETO DE REALIZACIÓN ESTIMADO, EL QUE SEA MENOR, EN SU CASO, SE VALÚAN A VALOR DE MERCADO.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS. SE VALÚAN AL COSTO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS, LICENCIAS, MATERIALES, MANO DE OBRA Y GASTOS DIRECTOS E INDIRECTOS QUE SE INCURREN EN LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE LA COMPAÑÍA. DURANTE EL PERÍODO DE DESARROLLO DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS, SE CAPITALIZA EL COSTO DE FINANCIAMIENTO DE CRÉDITOS PUENTES HIPOTECARIOS Y OTROS FINANCIAMIENTOS RELACIONADOS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO. SE REGISTRAN AL COSTO DE ADQUISICIÓN Y SE ACTUALIZABAN MEDIANTE FACTORES DERIVADOS DEL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC) HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007. LA DEPRECIACIÓN SE CALCULA CONFORME AL MÉTODO DE LÍNEA RECTA CON BASE EN LA VIDA ÚTIL DE LOS ACTIVOS, DE ACUERDO COMO SIGUE:

AÑOS PROMEDIO

EDIFICIOS 20

CASETA MÓVIL Y EQUIPO DE TRANSPORTE 4

MOBILIARIO Y EQUIPO 10

EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN 3

4.- ESTACIONALIDAD

DEBIDO PRINCIPALMENTE A LOS CICLOS OPERATIVOS Y DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS DE INFONAVIT Y FOVISSSTE, PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO EN MÉXICO, HISTÓRICAMENTE LA COMPAÑÍA HA PRESENTADO UN PERFIL CÍCLICO EN EL COMPORTAMIENTO DE SUS INGRESOS DE FORMA QUE LOS INGRESOS DE LA COMPAÑÍA SON REGISTRADOS Y RECIBIDOS EN EL CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO TIENDEN A SER MAYORES QUE AQUELLOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER TRIMESTRE.

5.- POLÍTICAS DE TESORERÍA

LAS POLÍTICAS DE LA TESORERÍA CORPORATIVA ESTÁN ORIENTADAS A LA OPTIMIZACIÓN DE LOS SALDOS ASÍ COMO AL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA SATISFACER LOS REQUERIMIENTOS DE LIQUIDEZ PARA LAS OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA SEGÚN EL PLAN VINTE 2012-2016. VINTE HA ESTABLECIDO UN SALDO OBJETIVO DE EFECTIVO EN TESORERÍA IGUAL AL FLUJO REQUERIDO PARA 6 SEMANAS DE COSTO DE VENTAS DE LAS OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA. DICHO PARÁMETRO HA VENIDO CRECIENDO DESDE EL VALOR DE 1 SEMANA HASTA 6.0 SEMANAS QUE CONTAMOS EN DICIEMBRE DE 2012. EN GENERAL, LA COMPAÑÍA HA DEFINIDO TRES IMPORTANTES FUNDAMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA TESORERÍA.

1) CONTROL DE LA ORGANIZACIÓN. COORDINA LA PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS DEPARTAMENTOS DE LA COMPAÑÍA EN LA CONFORMACIÓN DEL PRESUPUESTO SEMANAL CON EL FIN DE DETERMINAR LA POSICIÓN INVERSIÓN-FINANCIAMIENTO DE LA COMPAÑÍA.

2) GESTIÓN DE RECURSOS. EL CORRECTO CONTROL DE LA COMPAÑÍA PERMITE EQUILIBRAR EL USO DE LAS LÍNEAS DE CRÉDITO DISPONIBLES, Y OBTENER LA MAYOR RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS. ESTO INCLUYE, A) LA OPORTUNA GESTIÓN DE LIQUIDEZ, B) MONITOREO DE SUPERÁVITS DIARIOS E INVERSIÓN DE EXCEDENTES POR UEN, C) ASÍ COMO GESTIÓN DE RIESGOS DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

MERCADO.

3)NEGOCIACIÓN DE TASA Y PLAZO. SELECCIONA, DENTRO DE LOS BANCOS E INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR LA DIRECCIÓN DE FINANZAS Y EL COMITÉ EJECUTIVO DE DIRECCIÓN, LOS MONTOS A INVERTIR Y SUS PLAZOS POR CADA BANCO.

6.- SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA PRESENTA LA TOTALIDAD DE LAS OPERACIONES REALIZADAS POR LA MISMA, DE MANERA QUE NO EXISTEN TRANSACCIONES RELEVANTES NO REGISTRADAS EN EL BALANCE GENERAL O EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO

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, CRÉDITOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS POR ACTIVOS INMOBILIARIOS O BIEN POR EL AVAL DE LA COMPAÑÍA Y DEUDA BURSÁTIL A TRAVÉS DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES. LOS PRINCIPALES REQUERIMIENTOS DE EFECTIVO DE VINTE SON PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, PARA CAPITAL DE TRABAJO Y PARA LA COMPRA DE TERRENOS.

POR LO QUE RESPECTA A LA TESORERÍA, EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO REGISTRADOS POR LA EMPRESA, CONSISTEN EN DEPÓSITOS BANCARIOS EN MONEDA NACIONAL EN CUENTAS DE CHEQUES E INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE EFECTIVO CON DISPONIBILIDAD INMEDIATA O DE MUY CORTO PLAZO.

ACTIVO

EL ACTIVO TOTAL AUMENTÓ 16.6% A \$2,028.2 MILLONES A DICIEMBRE DE 2012 CON RESPECTO A \$1,738.8 MILLONES A DICIEMBRE DE 2012.

EFECTIVO Y EQUIVALENTES

AL CIERRE DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 LA COMPAÑÍA CONTABA CON EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES POR \$130.2 MILLONES Y \$108.9 MILLONES RESPECTIVAMENTE.

CUENTAS POR COBRAR

LAS CUENTAS POR COBRAR ASCENDIERON A \$202.0 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 CON RESPECTO A \$167.3 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, REPRESENTANDO PRINCIPALMENTE LAS VIVIENDAS VENDIDAS Y TITULADAS MAS NO COBRADAS CON FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO FOVISSSTE E INFONAVIT. CON RESPECTO A LA ANTIGÜEDAD DE DICHA CUENTA POR COBRAR, EL 82% CORRESPONDE A VIVIENDAS TITULADAS EN DICIEMBRE 2012.

INVENTARIOS

LOS INVENTARIOS DE LA COMPAÑÍA INCLUYEN FUNDAMENTALMENTE LOS TERRENOS PARA CONSTRUCCIÓN, LOS TERRENOS EN DESARROLLO, LA CONSTRUCCIÓN EN PROCESO Y LOS MATERIALES DE OBRA. LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS TOTALES DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DE DICIEMBRE DE 2012 ASCIENDEN A \$1,528.5 MILLONES CON RESPECTO A \$1,338.5 MILLONES A DICIEMBRE DE 2011.

PASIVO

EL PASIVO TOTAL AUMENTÓ 12.8% A \$1,222.7 MILLONES A DICIEMBRE DE 2012 CON RESPECTO A

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 4 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

\$1,083.9 MILLONES A DICIEMBRE DE 2011.

PASIVOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SE MANTIENE UN NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DE \$704.1 MILLONES. DE LOS \$704.1 MILLONES, LA COMPAÑÍA POSEE UNA DEUDA COMPUESTA POR \$7.0 MILLONES (1.0%) EN UN CRÉDITO PUENTE ECOCASA FIRMADO CON ING CON RECURSOS DEL BID Y LA KFW A TRAVÉS DE LA SHF, \$324.3 (46.1%) EN LÍNEAS CORPORATIVAS DE LARGO PLAZO Y \$372.7 (52.9%) A TRAVÉS DE FINANCIAMIENTO BURSÁTIL. LA PORCIÓN CIRCULANTE DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ES IGUAL A \$130.0 MILLONES. EN ADICIÓN, LA COMPAÑÍA HA CELEBRADO VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS DE COBRO FUTUROS CON Y SIN RECURSO (PROGRAMAS DE FACTORAJE) CON UN SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 IGUAL A \$23.8 MILLONES.

LA DEUDA BRUTA A EBITDA PARA LOS ÚLTIMOS 12 MESES AL CIERRE DE DICIEMBRE DE 2012 FUE DE 2.36X MIENTRAS QUE LA DEUDA NETA A EBITDA PARA EL MISMO PERIODO FUE DE 1.92X. POR SU PARTE, DICHS INDICADORES ASCIENDEN A 2.44X Y 2.00X RESPECTIVAMENTE AL CONSIDERAR EL SALDO DE LA CUENTA DE OPERACIONES POR VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS DE COBRO FUTUROS (PROGRAMAS DE FACTORAJE).

CAPITAL CONTABLE

EL CAPITAL CONTABLE SE INCREMENTÓ EN 23.0% A \$805.5 MILLONES A DICIEMBRE DE 2012 CON RESPECTO A \$654.9 MILLONES A DICIEMBRE DE 2011.

7.- CONTROL INTERNO.

LA COMPAÑÍA HA DESARROLLADO UN CONJUNTO DE INSTRUMENTOS PARA EL CONTROL DE LAS PRINCIPALES VARIABLES DEL NEGOCIO INCLUYENDO, POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE ACCIÓN; ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS A TRAVÉS DE UN SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACIÓN Y REPORTES EJECUTIVOS OPERADOS EN UNA PLATAFORMA TECNOLÓGICA; SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS VARIABLES POR CENTRO DE RESPONSABILIDAD EN CADA UNA DE LAS UENS; ASÍ COMO LA EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL NEGOCIO A TRAVÉS DE REUNIONES, FOROS Y MESAS CELEBRADAS PERIÓDICAMENTE POR EL EQUIPO DE DIRECCIÓN Y GERENCIA DE LAS PLAZAS. LA IMPLEMENTACIÓN DE CADA UNA DE ESTAS ACCIONES SE ENCUENTRA BASADA EN EL MODELO DE NEGOCIO, LOS PRINCIPIOS DE LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL ASÍ COMO LOS PRINCIPIOS Y VALORES DE LA COMPAÑÍA. COMO ÓRGANO INTERNO DE CONTROL, LA COMPAÑÍA CUENTA CON UN ÁREA DE AUDITORÍA INTERNA, MISMA QUE TIENE COMO RESPONSABILIDAD, REALIZAR LA EVALUACIÓN GENERAL DE RIESGOS Y ENFOCAR SUS REVISIONES AL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS EN LAS DISTINTAS ÁREAS Y CICLOS OPERATIVOS DEL NEGOCIO, REPORTANDO SUS RESULTADOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA EMPRESA.

EN PARTICULAR, LA COMPAÑÍA HA INCLUIDO EL CONTROL DE LAS SIGUIENTES VARIABLES COMO PARTE DEL SISTEMA DE CONTROL:

1. INSUMOS PARA LA OPERACIÓN

- ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE RESERVA TERRITORIAL
- AUTORIZACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES
- PROYECTOS

2. OPERACIÓN

- VENTAS
- OBRA
- INDIVIDUALIZACIÓN
- POST-VENTA
- CONTRALORÍA

3. PLAN DE NEGOCIO Y FINANCIERO

- MODELO FINANCIERO INTEGRAL PARA LA PLANEACIÓN DE LARGO PLAZO
 - ESTADO DE RESULTADO (PLAN DE UTILIDAD BASE POR AÑO, PRODUCTO Y PLAZA)
-

-
- ORIGEN Y APLICACIÓN DE RECURSOS (PLAN DE LIQUIDEZ POR AÑO)
 - FLUJOS DE EFECTIVO
 - PLAN DE FINANCIAMIENTO
 - ESTADOS FINANCIEROS E INDICADORES VS. OTRAS EMPRESAS DEL SECTOR Y OTRAS INDUSTRIAS
 - 4. INGRESOS
 - PROYECTOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIO (LOTES HABILITADOS)
 - PROYECTOS DE INVERSIÓN POR PRODUCTO
 - 5. COSTOS Y GASTOS
 - COSTO DIRECTO
 - GAV
 - COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO
 - 6. CALIDAD
 - DISEÑO ARQUITECTÓNICO
 - PROCESOS CONSTRUCTIVOS
 - PRODUCTO TERMINADO
 - REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y NORMATIVIDAD
 - DESARROLLO COMUNITARIO
 - 7. RECURSO HUMANO
 - DIAGNÓSTICO DE CLIMA ORGANIZACIÓN
 - EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO
 - ESTUDIOS DE MERCADO SUELDOS Y PRESTACIONES

SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACIÓN. VINTE HA IMPLEMENTADO UNA PLATAFORMA TECNOLÓGICA INTEGRAL SOBRE LA CUAL OPERA SU SISTEMA DE INFORMACIÓN. LA COMPAÑÍA CONSIDERA QUE DICHO SISTEMA LE BRINDA UNA VALIOSA HERRAMIENTA EN LA CORRECTA APLICACIÓN DE DICHAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

ERP. VINTE HA INSTRUMENTADO UN SISTEMA ERP ESPECIALIZADO EN EL DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA COMO PARTE SUSTANCIAL DE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA. VINTE CONSIDERA QUE EL SISTEMA ERP, CONOCIDO COMO ENKONTROL®, CUENTA CON LAS CARACTERÍSTICAS NECESARIAS DE SOFTWARE, PROCEDIMIENTOS DE OPERACIÓN, CONSULTORÍA Y METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN CON UNA ORIENTACIÓN TOTAL AL SECTOR DE LA VIVIENDA. EN ADICIÓN, LA COMPAÑÍA HA GENERADO UN CONJUNTO DE MÓDULOS PROPIOS (DENTRO DEL SISTEMA ENKONTROL) ORIENTADOS A SATISFACER LAS NECESIDADES DE CONTROL ESPECÍFICAS DE LA COMPAÑÍA.

PLATAFORMA DE ANÁLISIS DE INFORMACIÓN. EN ADICIÓN AL SISTEMA ERP, LA COMPAÑÍA HA INSTITUIDO EL SISTEMA DE ANÁLISIS DE INFORMACIÓN BUSINESS INTELLIGENCE®, EL CUAL PERMITE ACCEDER EN TIEMPO REAL A LAS PRINCIPALES VARIABLES DE NEGOCIO, INCLUYENDO, COMPORTAMIENTO DE VENTAS POR PLAZA Y PRODUCTO, ESTRUCTURA DE COSTOS Y CONFORMACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

REPORTES EJECUTIVOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. VINTE POSEE UN CONJUNTO DE BASES DE DATOS QUE CONSTITUYEN HERRAMIENTAS INTERNAS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS VARIABLES CLAVES DE LA ORGANIZACIÓN, INCLUYENDO LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INSUMOS PARA LA OPERACIÓN, PLAN DE NEGOCIO Y FINANCIEROS, ADMINISTRACIÓN DE INGRESOS Y CONTROL DE GASTOS Y COSTOS, CONTROL DE CALIDAD Y RECURSOS HUMANOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(EN PESOS)

1. INFORMACIÓN GENERAL

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S. A. P. I DE C. V. ("VINTE") ES UNA COMPAÑÍA CONTROLADORA Y JUNTO CON SUS SUBSIDIARIAS (COLECTIVAMENTE, "LA COMPAÑÍA"), TIENE COMO PRINCIPAL ACTIVIDAD LA PROMOCIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, INTERÉS MEDIO Y RESIDENCIAL, LA PRESTACIÓN DE CONTRATOS 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. LA COMPAÑÍA TIENE SUS OFICINAS CORPORATIVAS EN PASEO DE LA REFORMA 350 PISO 11 COLONIA JUÁREZ, C.P. 06600. MÉXICO, D.F. Y OPERA EN LOS ESTADOS DE MÉXICO, HIDALGO, QUERÉTARO Y QUINTANA ROO.

ADICIONALMENTE POR SUS SERVICIOS DE POST-VENTA PARA GENERAR PLUSVALÍA EN LAS PROPIEDADES, LA COMPAÑÍA DESARROLLA VIVIENDAS SUSTENTABLES, CON UNA VISIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, QUE ALIENTAN EL USO MÁS EFICIENTE DE LOS RECURSOS NATURALES, CON ACCESO A INTERNET Y A SISTEMAS DE VALOR AGREGADO, ASPECTOS QUE DEFINEN EL CONCEPTO G7HABITAT.

EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO, LOS PLANES DE LOS REGULADORES GUBERNAMENTALES AFECTAN EL DESEMPEÑO DEL SECTOR INCIDIENDO DIRECTAMENTE EN LA CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL. ES ASÍ COMO 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 LAS AGENCIAS REGULADORAS PUEDEN AFECTAR LA INVERSIÓN Y POR LO MISMO CONSTITUIR UN RIESGO. CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES Y ESTRATEGIAS, LOS AJUSTES A LOS PROGRAMAS Y PRESUPUESTOS DE FOMENTO DE LA VIVIENDA DE LOS INSTITUTOS DE VIVIENDA Y CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS TRIBUTARIAS RELACIONADAS CON LAS VIVIENDAS PODRÍAN AFECTAR LA OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA O A LOS COMPRADORES FINALES DE ÉSTAS. ESTOS FACTORES SE PERCIBEN ESTABLES PARA EL MERCADO EN GENERAL, RESULTADO DE QUE HAY COHERENCIA EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN EL LARGO PLAZO.

ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011, Y POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EN ESAS FECHAS HAN SIDO PREPARADOS CON BASE EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ("NIIF"), EMITIDAS POR EL INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD (IASB).

A. NORMAS E INTERPRETACIONES QUE AFECTAN LOS MONTOS REPORTADOS EN EL PERIODO ACTUAL (Y/O PERIODOS ANTERIORES) -

LAS SIGUIENTES NORMAS E INTERPRETACIONES NUEVAS Y REVISADAS FUERON ADOPTADAS EN ESTE AÑO, SIN EMBARGO, NO TUVIERON UN IMPACTO RELEVANTE EN LOS MONTOS REPORTADOS NI EN LA PRESENTACIÓN Y REVELACIONES EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS. OTRAS NORMAS E INTERPRETACIONES NUEVAS Y REVISADAS QUE ENTRARON EN VIGOR DURANTE EL AÑO NO SON APLICABLES A LA COMPAÑÍA.

MODIFICACIONES A NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS) IAS POR SUS SIGLAS EN INGLÉS 1 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS - LAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

MODIFICACIONES AL IAS 1 REQUIEREN QUE SE HAGAN REVELACIONES ADICIONALES EN LA SECCIÓN DE OTRA UTILIDAD INTEGRAL DE TAL MANERA QUE LAS PARTIDAS DE OTRA UTILIDAD INTEGRAL SE AGRUPEN EN DOS CATEGORÍAS (A) PARTIDAS QUE NO SE RECLASIFICARÁN POSTERIORMENTE A UTILIDAD O PÉRDIDA; Y (B) PARTIDAS QUE SÍ SE RECLASIFICARÁN POSTERIORMENTE A UTILIDAD O PÉRDIDA CUANDO SE CUMPLAN CONDICIONES ESPECÍFICAS. SE REQUIERE QUE EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA SOBRE LAS PARTIDAS DE OTRA UTILIDAD INTEGRAL SE ASIGNE SOBRE LA MISMA BASE. LA COMPAÑÍA ADOPTÓ DE MANERA ANTICIPADA LAS MODIFICACIONES A IAS 1. ESTA NORMA NO TUVO IMPACTO DEBIDO A QUE LA COMPAÑÍA NO TIENE OTRAS PARTIDAS DE UTILIDAD INTEGRAL.

IAS 24 REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS - (REVISADA EN 2009) - LA IAS 24 (SEGÚN LA REVISIÓN DE 2009) HA SIDO REVISADA AMPLIANDO LA DEFINICIÓN DE PARTE RELACIONADA.

MEJORAS A LAS IFRS EMITIDAS EN 2010 - LA APLICACIÓN DE LAS MEJORAS A LAS IFRS EMITIDAS EN 2010 NO HA TENIDO NINGÚN EFECTO IMPORTANTE SOBRE LOS MONTOS REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

2.RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A.BASES DE PREPARACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DEL COSTO HISTÓRICO. POR LO GENERAL, EL COSTO HISTÓRICO SE BASA EN EL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN OTORGADA A CAMBIO DE LOS ACTIVOS.

B.BASES DE CONSOLIDACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INCLUYEN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA Y LAS ENTIDADES CONTROLADAS POR LA COMPAÑÍA (SUS SUBSIDIARIAS). EL CONTROL SE OBTIENE CUANDO LA COMPAÑÍA POSEE EL PODER PARA GOBERNAR LAS POLÍTICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS DE UNA ENTIDAD A FIN DE OBTENER BENEFICIOS DE SUS ACTIVIDADES.

SU PARTICIPACIÓN ACCIONARA ES COMO SIGUE:

PARTICIPACIÓN

20122011TIPO DE NEGOCIO

%%

CONECTIVIDAD PARA EL HÁBITAT, S. A. DE C. V.99.9999.99CONSULTORÍA Y SERVICIOS DE INTERNET

EDIFICACIONES E INGENIERÍAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V. 99.9999.99SERVICIOS DE PERSONAL Y CONSTRUCCIÓN

PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.99.9999.99CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDA

URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V.99.9999.99CONSULTORÍA Y ASESORÍA EN CONSTRUCCIÓN

VINTE ADMINISTRACIÓN, DISEÑO Y CONSULTORÍA, S.A. DE C.V. 99.9999.99SERVICIOS DE PERSONAL Y ASESORÍA

COMERCIALIZADORA DE EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIOS PARA LA VIVIENDA, S.A. DE C.V.99.99-
COMERCIALIZACIÓN DE EQUIPOS DE COMUNICACIÓN, REFACCIONES Y ACCESORIOS

LOS SALDOS Y OPERACIONES INTERCOMPAÑÍAS IMPORTANTES, HAN SIDO ELIMINADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

C.TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE CADA ENTIDAD DE LA COMPAÑÍA 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 COMPAÑÍA, Y LA MONEDA DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

D.EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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 EL LOS INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS DEL PERIODO. LOS EQUIVALENTES DE EFECTIVO ESTÁN REPRESENTADOS PRINCIPALMENTE POR FONDOS DE INVERSIÓN.

E.INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y COSTO DE VENTAS

SON PRESENTADOS AL COSTO DE ADQUISICIÓN O VALOR NETO DE REALIZACIÓN, EL MENOR. SE VALÚAN A TRAVÉS DE COSTOS PROMEDIO INCLUYENDO EL COSTO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS, LICENCIAS, MATERIALES, CONTRATOS, SUBCONTRATOS Y GASTOS DIRECTOS E INDIRECTOS QUE SE INCURREN EN LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE LA COMPAÑÍA. EL VALOR NETO DE REALIZACIÓN REPRESENTA EL PRECIO DE VENTA ESTIMADO MENOS TODOS LOS COSTOS POR TERMINACIÓN DE OBRA Y LOS COSTOS NECESARIOS PARA LA VENTA. LA COMPAÑÍA CLASIFICA COMO INVENTARIOS A LARGO PLAZO, AQUELLOS QUE SU FASE DE EXPLOTACIÓN ES SUPERIOR A UN AÑO.

LA COMPAÑÍA CAPITALIZA LOS INTERESES POR PRÉSTAMOS PROVENIENTES DE CRÉDITOS PUENTE HIPOTECARIO Y OTROS FINANCIAMIENTOS R RELACIONADOS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN LOS INVENTARIOS.

F.INMUEBLES, CASETAS, 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.

LAS VIDAS ÚTILES SON COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

AÑOS PROMEDIO

EDIFICIO20
CASETA MÓVIL Y EQUIPO DE TRANSPORTE4
MOBILIARIO Y EQUIPO10
EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN3
MAQUINARIA Y EQUIPO10

G.DETERIORO DE ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN EN USO

LA COMPAÑÍA 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 PRESENTE DE LOS FLUJOS NETOS DE EFECTIVO FUTUROS O EL PRECIO NETO DE VENTA EN EL CASO DE SU EVENTUAL DISPOSICIÓN. EL DETERIORO SE REGISTRA CONSIDERANDO EL IMPORTE DEL VALOR EN LIBROS QUE

EXCEDE AL MAYOR DE LOS VALORES ANTES MENCIONADOS. LOS INDICIOS DE DETERIORO QUE SE CONSIDERAN PARA ESTOS EFECTOS, SON ENTRE OTROS, LAS PÉRDIDAS DE OPERACIÓN O FLUJOS DE EFECTIVO NEGATIVOS EN EL PERIODO SI ES QUE ESTÁN COMBINADOS CON UN HISTORIAL O PROYECCIÓN DE PÉRDIDAS, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES CARGADAS A RESULTADOS QUE EN TÉRMINOS PORCENTUALES, EN RELACIÓN CON LOS INGRESOS, SEAN SUBSTANCIALMENTE SUPERIORES A LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES, EFECTOS DE OBSOLESCENCIA, REDUCCIÓN EN LA DEMANDA DE LOS PRODUCTOS QUE SE FABRICAN, COMPETENCIA Y OTROS FACTORES ECONÓMICOS Y LEGALES. DURANTE LOS EJERCICIOS DE 2011 Y 2010, NO EXISTIERON PÉRDIDAS POR DETERIORO.

H. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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 CUOTAS CONTINGENTES POR ARRENDAMIENTO SE RECONOCEN COMO GASTOS EN LOS PERIODOS EN LOS QUE SEAN INCURRIDOS.

I. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

TODOS LOS ACTIVOS FINANCIEROS SE RECONOCEN Y DAN DE BAJA A LA FECHA DE NEGOCIACIÓN Y SON MEDIDOS INICIALMENTE AL VALOR RAZONABLE, MÁS LOS COSTOS DE LA TRANSACCIÓN, EXCEPTO POR AQUELLOS ACTIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN LOS RESULTADOS, LOS CUALES SON INICIALMENTE MEDIDOS AL VALOR RAZONABLE.

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 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 BÁSICOS 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 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 COMPAÑÍA CONSISTEN EN: 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.

LA COMPAÑÍA NO TIENE ACTIVOS O PASIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS A SU VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS, NI INSTRUMENTOS COMPUESTOS.

J. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

LA COMPAÑÍA RECONOCE TODOS LOS ACTIVOS O PASIVOS QUE SURGEN DE LAS OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL BALANCE GENERAL A VALOR RAZONABLE, INDEPENDIEMENTE DEL PROPÓSITO DE SU TENENCIA. EL VALOR RAZONABLE SE DETERMINA CON BASE EN PRECIOS DE MERCADOS RECONOCIDOS Y CUANDO NO COTIZAN EN UN MERCADO, SE DETERMINA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 5 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

CON BASE EN TÉCNICAS DE VALUACIÓN ACEPTADAS EN EL ÁMBITO FINANCIERO.

LA COMPAÑÍA OBTIENE FINANCIAMIENTOS BAJO DIFERENTES CONDICIONES; CUANDO ESTOS SON A TASA VARIABLE, CON LA FINALIDAD DE REDUCIR SU EXPOSICIÓN A RIESGOS DE VOLATILIDAD EN TASAS DE INTERÉS, CONTRATA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS. LA NEGOCIACIÓN CON INSTRUMENTOS DERIVADOS SE REALIZA SÓLO CON INSTITUCIONES DE RECONOCIDA SOLVENCIA. LA POLÍTICA DE LA COMPAÑÍA ES NO REALIZAR OPERACIONES CON PROPÓSITOS DE ESPECULACIÓN CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

CUANDO LOS DERIVADOS SON CONTRATADOS CON LA FINALIDAD DE CUBRIR RIESGOS Y CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS DE COBERTURA, SE DOCUMENTA SU DESIGNACIÓN AL INICIO DE LA OPERACIÓN DE COBERTURA, DESCRIBIENDO EL OBJETIVO, CARACTERÍSTICAS, RECONOCIMIENTO CONTABLE Y COMO SE LLEVARÁ A CABO LA MEDICIÓN DE LA EFECTIVIDAD, APLICABLES A ESA OPERACIÓN.

CIERTOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, AUNQUE SON CONTRATADOS CON FINES DE COBERTURA DESDE UNA PERSPECTIVA ECONÓMICA, POR NO CUMPLIR CON TODOS LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA NORMATIVIDAD, PARA EFECTOS CONTABLES, SE HAN DESIGNADO COMO DE NEGOCIACIÓN. LA FLUCTUACIÓN EN EL VALOR RAZONABLE DE ESOS DERIVADOS SE RECONOCE EN LOS GASTOS POR INTERESES.

K.ANTICIPOS DE CLIENTES

REPRESENTAN DEPÓSITOS POR CONTRATOS DE VENTAS FUTURAS DE VIVIENDAS 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 COMPAÑÍA SE LE HAN OTORGADO PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y CONFORME SE AVANZA EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, DERIVADO DE ESTO LA COMPAÑÍA 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 DESARROLLOS 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 PUDE SER MEDIDO RAZONABLEMENTE.

N.BENEFICIOS DIRECTOS A LOS EMPLEADOS AL RETIRO

LOS COSTOS POR BENEFICIOS DIRECTOS, POR BENEFICIOS DEFINIDOS AL RETIRO Y 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. EL PASIVO AL RETIRO SE CALCULA POR ACTUARIOS INDEPENDIENTES CON BASE EN EL MÉTODO DE CRÉDITO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

UNITARIO PROYECTADO UTILIZANDO TASAS DE INTERÉS NOMINALES. LAS GANANCIAS ACTUARIALES SE RECONOCEN EN LA MEDIDA EN QUE SE ADQUIEREN LOS BENEFICIOS, DE LO CONTRARIO SE AMORTIZAN UTILIZANDO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA SOBRE EL PERIODO PROMEDIO HASTA QUE LOS BENEFICIOS SE CONVIERTEN EN ADQUIRIDOS.

O. IMPUESTOS

LA COMPAÑÍA ESTÁ SUJETA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) Y A LA LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU).

LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS IETU E ISR, SE BASAN EN LAS UTILIDADES FISCALES Y EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA AÑO DETERMINADOS CONFORME A LAS LEYES, RESPECTIVAMENTE. LA UTILIDAD FISCAL DIFIERE DE LA GANANCIA REPORTADA EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL, DEBIDO A LAS PARTIDAS DE INGRESOS O GASTOS GRAVABLES O DEDUCIBLES EN OTROS AÑOS, PARTIDAS QUE NUNCA SON GRAVABLES O DEDUCIBLES O PARTIDAS GRAVABLES O DEDUCIBLES QUE NUNCA SE RECONOCEN EN LA UTILIDAD INTEGRAL. EL PASIVO DE LA COMPAÑÍA POR CONCEPTO DE IMPUESTOS CAUSADOS SE CALCULA UTILIZANDO LAS TASAS FISCALES PROMULGADAS O SUBSTANCIALMENTE PROMULGADAS AL FINAL DEL PERÍODO SOBRE EL CUAL SE INFORMA.

PARA RECONOCER EL IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, LA COMPAÑÍA DETERMINA SI, CON BASE EN PROYECCIONES FINANCIERAS CAUSARÁ ISR O IETU Y RECONOCE EL IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO CORRESPONDIENTE A LAS BASES Y TASAS FISCALES APLICABLES DE ACUERDO AL IMPUESTO QUE ACORDE A SUS PROYECCIONES ESTIMA CAUSAR EN LOS SIGUIENTES AÑOS.

EL IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO 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 LA UTILIDAD FISCAL. EL PASIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO SE RECONOCE GENERALMENTE PARA TODAS LAS DIFERENCIAS FISCALES TEMPORALES GRAVABLES. SE RECONOCE UN ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS, POR TODAS LAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES Y LAS PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR, EN LA MEDIDA EN QUE RESULTE PROBABLE QUE LA COMPAÑÍA DISPONGA DE UTILIDADES FISCALES FUTURAS CONTRA LAS QUE PUEDA APLICAR ESAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES.

SE RECONOCE UN PASIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS POR DIFERENCIAS TEMPORALES GRAVABLES ASOCIADAS CON INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS, Y PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS, EXCEPTO CUANDO LA COMPAÑÍA ES CAPAZ DE CONTROLAR LA REVERSIÓN DE LA DIFERENCIA TEMPORAL Y CUANDO SEA PROBABLE QUE LA DIFERENCIA TEMPORAL NO SE REVERTIRÁ EN UN FUTURO PREVISIBLE. LOS ACTIVOS POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS QUE SURGEN DE LAS DIFERENCIAS TEMPORALES ASOCIADAS CON DICHAS INVERSIONES Y PARTICIPACIONES SE RECONOCEN ÚNICAMENTE EN LA MEDIDA EN QUE RESULTE PROBABLE QUE HABRÁ UTILIDADES FISCALES FUTURAS SUFICIENTES CONTRA LAS QUE SE UTILICEN ESAS DIFERENCIAS TEMPORALES Y SE ESPERA QUE ÉSTAS SE REVERTIRÁN EN UN FUTURO CERCANO.

EL VALOR EN LIBROS DE UN ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS SE SOMETE A REVISIÓN AL FINAL DE CADA PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA Y SE REDUCE EN LA MEDIDA QUE SE ESTIME PROBABLE QUE NO HABRÁ UTILIDADES GRAVABLES SUFICIENTES PARA PERMITIR QUE SE RECUPERE LA TOTALIDAD O UNA PARTE DEL ACTIVO.

LA VALUACIÓN DE LOS PASIVOS Y ACTIVOS POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS REFLEJA LAS CONSECUENCIAS FISCALES QUE SE DERIVARÍAN DE LA FORMA EN QUE LA COMPAÑÍA ESPERA, AL FINAL DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA, RECUPERA O LIQUIDA EL VALOR EN LIBROS DE SUS ACTIVOS Y PASIVOS.

LOS ACTIVOS POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS Y LOS PASIVOS POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS SE COMPENSAN CUANDO HAY UN DERECHO LEGAL PARA COMPENSAR ACTIVOS A

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 7 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORTO PLAZO CON PASIVOS A CORTO PLAZO Y CUANDO SE REFIEREN A IMPUESTOS A LA UTILIDAD CORRESPONDIENTES A LA MISMA AUTORIDAD FISCAL Y LA COMPAÑÍA TIENE LA INTENCIÓN DE LIQUIDAR SUS ACTIVOS Y PASIVOS SOBRE UNA BASE NETA.

LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS Y DIFERIDOS SE RECONOCEN COMO INGRESO O GASTO EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL, EXCEPTO CUANDO SE REFIEREN A PARTIDAS QUE SE RECONOCEN FUERA DE LOS RESULTADOS; YA SEA EN LA OTRA UTILIDAD INTEGRAL O DIRECTAMENTE EN EL CAPITAL CONTABLE, EN CUYO CASO EL IMPUESTO TAMBIÉN SE RECONOCE FUERA DE LOS RESULTADOS; O CUANDO SURGEN DEL RECONOCIMIENTO INICIAL DE UNA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS. EN EL CASO DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS, EL EFECTO FISCAL SE INCLUYE DENTRO DEL RECONOCIMIENTO DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.

P.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. LOS COSTOS SUJETOS A CAPITALIZACIÓN INCLUYEN DIFERENCIAS CAMBIARIAS RELACIONADAS CON PRÉSTAMOS DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA, Y ESTOS SE CONSIDERAN COMO UN AJUSTE AL GASTO POR INTERÉS HASTA EL EQUIVALENTE A UN GASTO POR INTERÉS EN MONEDA LOCAL.

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.

TODOS LOS OTROS COSTOS POR PRÉSTAMOS SE RECONOCEN EN RESULTADOS DURANTE EL PERÍODO EN QUE SE INCURREN.

Q.RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

LOS INGRESOS SE RECONOCEN CUANDO LA COMPAÑÍA TRANSFIERE A SUS CLIENTES LOS RIESGOS Y BENEFICIOS SIGNIFICATIVOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES, LOS INGRESOS PUEDEN VALUARSE CONFIABLEMENTE Y EXISTE LA PROBABILIDAD DE QUE LA COMPAÑÍA RECIBA LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS ASOCIADOS CON LA TRANSACCIÓN, LO CUAL NORMALMENTE OCURRE AL MOMENTO DE LA ESCRITURACIÓN O ENTREGA DE LOS MISMOS. POR OTRA PARTE, EN EL PASIVO CIRCULANTE SE MUESTRA EL SALDO DE ANTICIPOS DE CLIENTES QUE REPRESENTA LOS RECURSOS RECIBIDOS EN EFECTIVO DE LOS CLIENTES, ANTES DE LA ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES, POR CONCEPTO DE ENGANCHE, GASTOS Y PAGOS RECIBIDOS DURANTE LA ETAPA DE PREVENTA.

LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN, PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES, DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, INCLUYEN EL TERRENO, LOS MATERIALES, SUBCONTRATOS, Y TODOS LOS COSTOS INDIRECTOS RELACIONADOS CON DICHS DESARROLLOS, TALES COMO MANO DE OBRA INDIRECTA, COMPRAS, REPARACIONES Y DEPRECIACIÓN. LOS GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN SON CARGADOS A RESULTADOS CUANDO SE INCURREN.

R.OTROS INGRESOS

CONSISTEN BÁSICAMENTE EN SERVICIOS DE ASESORÍA, INTERNET Y SUPERVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN, Y SE RECONOCEN CONFORME SE DEVENGAN DE ACUERDO A LOS CONTRATOS ESTABLECIDOS CON LOS CLIENTES.

S.INGRESOS POR DIVIDENDOS E INTERESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 8 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL INGRESO POR DIVIDENDO DE INVERSIONES SE RECONOCE UNA VEZ QUE SE HAN ACORDADO LOS DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS PARA RECIBIR ESTE PAGO (SIEMPRE QUE SEA PROBABLE QUE LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS FLUIRÁN PARA LA EMPRESA Y QUE EL INGRESO PUEDA SER VALUADO CONFIABLEMENTE).

LOS INGRESOS POR INTERESES SE RECONOCEN COMO SE DEVENGAN Y EXISTE LA PROBABILIDAD QUE LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS FLUIRÁN HACIA LA COMPAÑÍA Y EL IMPORTE DE LOS INGRESOS PUEDA SER VALUADO CONFIABLEMENTE. LOS INGRESOS POR INTERESES SE REGISTRAN SOBRE UNA BASE PERIÓDICA, CON REFERENCIA AL CAPITAL PENDIENTE Y A LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA APLICABLE.

3. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA COMPAÑÍA, LAS CUALES SE DESCRIBEN EN LA NOTA 3, LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA DEBE HACER JUICIOS, ESTIMADOS Y SUPUESTOS SOBRE LOS VALORES EN LIBROS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS QUE NO FÁCILMENTE APARECEN EN OTRAS FUENTES. LAS ESTIMACIONES Y SUPUESTOS RELATIVOS SE BASAN EN LA EXPERIENCIA Y OTROS FACTORES QUE SE CONSIDERAN COMO PERTINENTES. LOS RESULTADOS REALES PODRÍAN DIFERIR DE ESOS ESTIMADOS.

LOS ESTIMADOS Y SUPUESTOS SUBYACENTES SE REVISAN SOBRE UNA BASE REGULAR. LAS REVISIONES A LOS ESTIMADOS CONTABLES SE RECONOCEN EN EL PERIODO DE LA REVISIÓN Y PERIODOS FUTUROS SI LA REVISIÓN AFECTA TANTO AL PERIODO ACTUAL COMO A PERIODOS SUBSECUENTES.

LAS FUENTES CLAVE DE LAS INCERTIDUMBRES SON LAS ESTIMACIONES EFECTUADAS A LA FECHA DEL BALANCE, Y QUE TIENEN UN RIESGO SIGNIFICATIVO DE DERIVAR UN AJUSTE EN LOS VALORES EN LIBROS DE ACTIVOS Y PASIVOS DURANTE EL SIGUIENTE PERIODO FINANCIERO SON COMO SIGUE:

A. COMO SE INDICA EN LA NOTA 3, LA COMPAÑÍA RECONOCE INGRESOS AL TRANSFERIR A SUS CLIENTES LOS RIESGOS Y BENEFICIOS SIGNIFICATIVOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES. LA GERENCIA CONSIDERA LOS CRITERIOS DETALLADOS EN LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD (IAS) 18 INGRESOS Y LA IFRIC 15 DE CONTRATOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE BIENES RAÍCES PARA DETERMINAR EL MOMENTO APROPIADO PARA EL RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE LA COMPAÑÍA. ASIMISMO, LA COMPAÑÍA REALIZA ESTIMACIONES Y ASIGNACIONES DE COSTOS QUE IMPACTAN LA DETERMINACIÓN DE LA UTILIDAD BRUTA.

B. COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 23, LA COMPAÑÍA TIENE PÉRDIDAS FISCALES POR RECUPERAR ACUMULADAS POR LAS CUALES TIENE QUE EVALUAR LA RECUPERABILIDAD PREVIO AL RECONOCIMIENTO DE UN ACTIVO DIFERIDO.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE ENERO 2011
EFFECTIVO Y DEPÓSITOS BANCARIOS	8,676	
26,920	27,869	
INVERSIONES DISPONIBLES A LA VISTA	107,075	
82,008	92,264	
EFFECTIVO DEPOSITADO A REPRESENTANTE COMÚN, BANCO INVEX, S. A.	10,000	-
EFFECTIVO EN FIDEICOMISO DE GARANTÍA HSBC F/304646	-	4,447
-	-	
TOTAL	30,198	108,928
		120,234

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 9 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

5. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE ENERO 2011
TERRENOS EN DESARROLLO	1,082,069	1,001,574
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS		792,003
240,204	156,061	295,518
INVENTARIO DE VIVIENDA TERMINADA		33,762
16,100	39,432	
INVENTARIO DE LOCALES COMERCIALES TERMINADOS		49,326
27,181	-	
COSTOS INDIRECTOS DE OBRA	34,778	28,341
7,753		
MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	33,063	25,112
19,204		
	1,528,516	1,338,512
		1,014,453
INVENTARIO INMOBILIARIOS A LARGO PLAZO		363,741
289,755	-127,860	
TOTAL INVENTARIOS INMOBILIARIOS A CORTO PLAZO		1,164,775
1,048,757	886,593	

6. RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

2012	2011	2011
GASTOS FINANCIEROS	47,294	42,003
PRODUCTOS FINANCIEROS-	6,828	-4,765
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		40,466
37,238		

RIF CAPITALIZADO ATRIBUIBLE A INVENTARIOS INMOBILIARIOS ASIGNABLES AL COSTO DE VENTAS

36,569	43,442	
--------	--------	--

7. OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE ENERO 2011
ANTICIPO A PROVEEDORES DE TERRENOS		82,564
39,346	20,912	
ANTICIPO A PROVEEDORES Y SUBCONTRATISTAS		8,723
6,336	26,659	
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO		4,190
2,545	-	
	95,477	48,227
		47,571

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 10 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS		1,446		1,446
883				
DEUDORES DIVERSOS		5,765		3,991 4,078
IMPUESTOS POR RECUPERAR			9,235	10,548
7,744				
TOTAL	111,923		64,212	60,276

8.MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE ENERO 2011		
TERRENO Y EDIFICIO		3,829		3,829 3,725
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA			4,027	
6,592 2,776				
MAQUINARIA Y EQUIPO		8,332		8,575 5,028
EQUIPO DE CARGA Y TRANSPORTE			15,719	
12,700 8,717				
EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN			16,363	
19,031 14,326				
EQUIPO DE INVESTIGACION		6,058		2,781
2,280				
DEPRECIACIÓN ACUMULADA-		24,129 -		20,528 -
11,388				
TOTAL	30,199		32,980	25,464

9.OTROS ACTIVOS DIFERIDOS

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE ENERO 2011		
SUBASTAS Y REGISTRO DE PAQUETES			18,872	
28,850 22,361				
SOFTWARE	10,985			7,613 4,522
GASTOS DE INSTALACIÓN		1,329		1,335 868
DEPÓSITOS EN GARANTÍA		914		1,030
1,017				
EQUIPOS DE PRUEBA		1,056		1,058 1,183
FIANZAS	43			42
-				
AMORTIZACION-		7,870 -		14,420 -8,561
TOTAL	25,329		25,508	21,390

EL 23 DE FEBRERO DE 2011, LA COMPAÑÍA CONTRATÓ UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO QUE FIJA UN LÍMITE MÁXIMO DE TASA DE INTERÉS DE PASIVOS POR \$300,000,000, CON LA FINALIDAD DE DISMINUIR SU EXPOSICIÓN A LA FLUCTUACIÓN DE TASAS DE INTERÉS. LOS DERIVADOS CONTRATADOS SON OPCIONES DE VENTA CAP POR UN MONTO NOCIONAL DE \$300,000,000, CON VENCIMIENTO EL 1 DE MAYO DE 2013, Y ESTABLECEN FECHA DE VENCIMIENTO CADA 28 DÍAS DE QUE LA TASA DE INTERÉS EXCEDA EL 10% ANUAL PARA LA TASA TIIE DE SUS FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS, A PARTIR DEL 1 DE MAYO DE 2011.

ADICIONALMENTE, LA COMPAÑÍA CONTRATO DOS SWAPS DE TASA DE INTERÉS. EL PRIMERO DE ELLOS CELEBRADO EL 27 DE MARZO DE 2012. LA FECHA DE COBERTURA DE DICHO INSTRUMENTO ES DEL 1 DE MAYO DE 2013 AL 1 DE MAYO DE 2014 POR UN MONTO NOCIONAL DE \$150,000. EL CONTRATO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 11 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

ESTABLECE UNA TASA DE INTERÉS FIJA IGUAL A 5.31% CON RESPECTO A LA TASA DE INTERÉS TIIE A 28 DÍAS. EN SEGUNDO LUGAR, LA COMPAÑÍA CONTRATO UN SWAP DE TASA DE INTERÉS CELEBRADO EL 28 DE MARZO DE 2012. LA FECHA DE COBERTURA DE DICHO INSTRUMENTO ES DEL 1 DE MAYO DE 2013 AL 1 DE MAYO DE 2014 POR UN MONTO NOCIONAL DE \$150,000. EL CONTRATO ESTABLECE UNA TASA DE INTERÉS FIJA IGUAL A 5.30% CON RESPECTO A LA TASA DE INTERÉS TIIE A 28 DÍAS. AMBOS SWAPS SON UN INTERCAMBIO DE TASAS DE INTERÉS ENTRE LA COMPAÑÍA Y CADA CONTRAPARTE, EN LA QUE LA COMPAÑÍA RECIBE MENSUALMENTE LA TASA VARIABLE DE TIIE A 28 DÍAS AL INICIO DE CADA PERIODO MENSUAL, A CAMBIO DE PAGAR LAS TASAS FIJAS PREVIAMENTE ESTABLECIDAS.

10. INSTITUCIONES DE CRÉDITO

31-DIC-1231-DIC-1101-ENE-11

CRÉDITOS PUENTE, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.50% A 4.50%. INTERESES PAGADEROS MENSUALMENTE, GARANTIZADO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y AVAL DE LA COMPAÑÍA. [SIN SALDO EN 2012] \$78,762 305,415

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN CON ING HIPOTECARIA DENTRO DEL PROGRAMA "ECO-CASA" DE LA SHF CON RECURSOS DEL BID Y DE LA KFW, CON TASA DE INTERÉS ANUAL DE TIIE MÁS 1.00%, CON VENCIMIENTO AL 18 DE DICIEMBRE DE 2014, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA E INVENTARIOS INMOBILIARIOS. \$7,047-

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE CON BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 4.60%, CON VENCIMIENTO EN AGOSTO DE 2013, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA. [SIN SALDO EN 2012] 12,000 12,000

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON ING HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 4.75%, CON VENCIMIENTO AL 9 DE NOVIEMBRE DE 2011, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA. [SIN SALDO EN 2012] 10,500

TOTAL \$7,047 \$90,762 327,915

11. PASIVO A LARGO PLAZO

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, CON TASA DE INTERÉS ANUAL DE TIIE MÁS 3.50%, CON VENCIMIENTO AL 9 DE JUNIO DE 2012, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA E INVENTARIOS INMOBILIARIOS. [SIN SALDO EN 2012] \$18,135 25,000

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.50%, CON VENCIMIENTO EL 28 DE ENERO DE 2013, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA TENEDORA [SIN SALDO EN 2012] 14,444

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BBVA BANCOMER, [SIN SALDO EN 2012] 8,332
S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO
BBVA BANCOMER, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.50%, CON
VENCIMIENTO EL 31 DE MARZO DE 2013, GARANTIZADO CON EL AVAL
DE LA COMPAÑÍA.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 12 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BBVA BANCOMER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.50%, CON VENCIMIENTO EL 26 DE AGOSTO DE 2013, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA TENEDORA [SIN SALDO EN 2012] 35,00035,000

PAGARÉ DE LA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE, CON LA CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL (IFC) DEL BANCO MUNDIAL CON VENCIMIENTO EN 2015, EL PAGARÉ TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 1.475% ANUAL, GARANTIZADO POR EL AVAL DE LA COMPAÑÍA Y TODAS LAS SUBSIDIARIAS DEL GRUPO, E INVENTARIOS INMOBILIARIOS, CON VARIOS VENCIMIENTOS. 40,000110,900 96,925

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$55 MILLONES DE PESOS 6,750- CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BANCO SANTANDER, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO SANTANDER Y VENCIMIENTO EL 17 DE MAYO DE 2014, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.95%, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA E INVENTARIOS INMOBILIARIOS.

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$50 MILLONES DE PESOS 50,000- CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON LA CORPORACIÓN INTERAMERICANA DE INVERSIONES, INTEGRANTE DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO Y VENCIMIENTO EL 16 DE FEBRERO DE 2017, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 2.90%, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA Y SUS SUBSIDIARIAS.

LÍNEA DE CRÉDITO HASTA POR \$200 MILLONES DE PESOS 60,000- CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON DEG - DEUTSCHE INVESTITIONS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH, INTEGRANTE DE KFW Y VENCIMIENTO EL 15 DE MAYO DE 2018; SIENDO EL PRIMER DESEMBOLSO A TASA FIJA IGUAL A 8.75%, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA E INVENTARIOS INMOBILIARIOS.

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON HSBC MÉXICO, [SIN SALDO EN 2012] 21,500 S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.85%, CON VENCIMIENTO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2013, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA TENEDORA, E INVENTARIOS INMOBILIARIOS.

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$400 MILLONES DE PESOS CON GARANTÍA FIDUCIARIA CON BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX Y VENCIMIENTO EL 29 DE JUNIO DE 2017, TASA DE INTERÉS VARIABLE TIIE MÁS 3.25% A 5.50%, DE ACUERDO AL NIVEL DE APALANCAMIENTO, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA Y SUS SUBSIDIARIAS. 169,288129,531

PROGRAMAS DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE11 CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 1.95% CON VENCIMIENTO EN MARZO 2014 AL AMPARO DEL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE LARGO PLAZO HASTA POR \$1,000 MILLONES DE PESOS ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S. A. P. I. DE C. V. GARANTIZADO PARCIALMENTE CON EL AVAL DEL IFC. 85,000100,000

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE11-2 CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 1.85% CON VENCIMIENTO EN JUNIO 2014 AL AMPARO DEL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE LARGO PLAZO HASTA POR \$1,000 MILLONES DE PESOS ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S. A. P. I. DE C. V., GARANTIZADO PARCIALMENTE CON EL AVAL DEL IFC. 100,000, 100,000

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 13 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE12 CON UNA TASA DE INTERÉS TIE MÁS 1.75% CON VENCIMIENTO EN JULIO 2015 AL AMPARO DEL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE LARGO PLAZO HASTA POR \$1,000 MILLONES DE PESOS ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S. A. P. I. DE C. V., GARANTIZADO PARCIALMENTE CON EL AVAL DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO..200,000
-

TOTAL711,038537,842 156,925

MENOS: PORCIÓN CIRCULANTE DEL PASIVO A LARGO PLAZO-130,000-53,140

MENOS: GASTOS DE COLOCACIÓN Y CONTRATACIÓN DE DEUDA-20,479-16,767- 8,567

MAS: AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE COLOCACIÓN Y CONTRATACIÓN DE DEUDA6,5096,103

DEUDA A LARGO PLAZO\$567,068\$474,038 148,358

LOS CONTRATOS Y CONVENIOS RELEVANTES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS ASÍ COMO LOS TÍTULOS CORRESPONDIENTES QUE AMPARAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONTIENEN CLÁUSULAS RESTRICTIVAS, LAS CUALES OBLIGAN A LA COMPAÑÍA, ENTRE OTRAS COSAS, A MANTENER CIERTAS RAZONES FINANCIERAS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN Y A CUMPLIR CON OTRAS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER, DURANTE LA VIGENCIA DE LOS MISMOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, LA COMPAÑÍA HA CUMPLIDO DICHAS RESTRICCIONES Y OBLIGACIONES, 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.

RAZONES FINANCIERAS A MANTENER:

RAZÓN CIRCULANTE DE AL MENOS 1.4;

RAZÓN DE RESERVA TERRITORIAL DE AL MENOS 3 AÑOS DE OPERACIÓN, DE LOS CUALES AL MENOS 9 MESES DE RESERVAS TERRITORIALES POSEAN PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; Y

RAZÓN DEUDA FINANCIERA A EBITDA NO MAYOR A 3;

RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES DE AL MENOS 2 AL FINAL DE DOS TRIMESTRES CONSECUTIVOS;

RAZÓN DE INVENTARIOS A DEUDA DE AL MENOS 1.5 AL FINAL DE DOS TRIMESTRES CONSECUTIVOS.

DEFINICIONES DE LAS RAZONES:

"RAZÓN CIRCULANTE"- ES EL RESULTADO OBTENIDO AL DIVIDIR LOS ACTIVOS CIRCULANTES (MENOS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO) ENTRE LOS PASIVOS CIRCULANTES;

"EBITDA" - LA UTILIDAD CONTABLE ANTES DE INTERÉS MINORITARIO DETERMINADO DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERAS MEXICANAS, MENOS:

I.DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

II.GASTO POR INTERESES;

III.PAGOS DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA;

IV.PÉRDIDA POR VENTA DE ACTIVOS FIJOS U OTROS BIENES AJENOS AL CURSO NORMAL DEL NEGOCIO; Y

CUALQUIER PÉRDIDA EXTRAORDINARIA

V.INGRESOS Y UTILIDADES NO REALIZADOS;

VI.INGRESOS POR INTERESES;

VII.CRÉDITOS SOBRE IMPUESTO SOBRE LA RENTA;

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2012**

**VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

"RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES" - ES EL RESULTADO OBTENIDO AL DIVIDIR EL EBITDA ENTRE LOS GASTOS FINANCIEROS NETOS.

"RAZÓN DE INVENTARIOS A DEUDA" - ES EL RESULTADO OBTENIDO AL DIVIDIR EL INVENTARIO ENTRE LA DEUDA.

12.OBLIGACIONES POR VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS COBRO FUTUROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 LA COMPAÑÍA HA CELEBRADO CONTRATOS DE VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS DE COBRO FUTUROS CON Y SIN RECURSO (PROGRAMAS DE FACTORAJE). POR MEDIO DE ESTOS PROGRAMAS, SE TRANSFIERE EL CONTROL SOBRE LOS BENEFICIOS ASOCIADOS CON LAS CUENTAS POR COBRAR QUE SE OBTENDRÁN DE ESTOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA CELEBRADOS CON LOS CLIENTES; ESTA OBLIGACIÓN SERÁ CUBIERTA UNA VEZ QUE SE LLEVE A CABO LA COBRANZA DE LAS VIVIENDAS RELACIONADAS CON DICHS CONTRATOS, LAS CUALES HAN SIDO ESCRITURADAS EN SU TOTALIDAD.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 SE TIENEN LOS SIGUIENTES PASIVOS POR PROGRAMAS DE FACTORAJE:

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	21 DE ENERO 2011
FACTORAJE FINANCIERO CON RECURSO DE UNA LÍNEA DE HASTA \$100MDP CON IXE		
23,829	17,896	-
TOTAL	23,829	17,896
-		

13.ACREEDORES DIVERSOS, SUBCONTRATISTAS Y OTROS

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	21 DE ENERO 2011
ACREEDORES DIVERSOS Y SUBCONTRATISTAS		
33,330	24,321	27,775
FONDOS DE GARANTÍA RETENIDOS		29,639
20,275		25,134
TOTAL	57,414	58,464
		44,596

14.IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS

31 DE DICIEMBRE 2012	31 DE DICIEMBRE 2011	21 DE ENERO 2011
PROVISION DE INFRAESTRUCTURA Y AREAS DE DONACION		
17,710	-	17,710
IMPUESTOS POR PAGAR	16,918	10,922
OBRA POR EJECUTAR	404	1,279
TOTAL	35,032	29,911
		11,832

15.INGRESOS POR VENTAS INMOBILIARIAS Y OTRAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 15 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

20122011		
INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA	1,485,548	1,310,905
INGRESOS POR VENTA DE LOTES Y LOCALES COMERCIALES		29,441
815		
INGRESOS POR EQUIPAMIENTO Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA		
43,787	15,422	
INGRESOS POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, CONSULTORÍA Y OTROS		718
3,624		
TOTAL	1,559,495	1,330,768

16. SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

A. LA POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 ES:

SALDOS ENEQUIVALENTE
MONEDA EN MONEDA
MONEDA EXTRANJERA NACIONAL

DÓLARES ESTADOUNIDENSES:
ACTIVOS MONETARIOS - POSICIÓN ACTIVA NETA 49\$630

B. LOS TIPOS DE CAMBIO APLICADOS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2012, FUERON COMO SIGUE:

20122011
DÓLAR BANCO DE MÉXICO \$12.87
\$13.31

17. CAPITAL CONTABLE

A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011, EL CAPITAL SOCIAL SE INTEGRA COMO SIGUE:

B. EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES VARIABLE, EL CAPITAL FIJO SIN DERECHO A RETIRO ASCIENDE A \$50, REPRESENTADO POR 50,000 ACCIONES ORDINARIAS SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, DE LA CLASE I.
EL CAPITAL VARIABLE ES ILIMITADO Y ESTARÁ 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 DIVIDIRÁN EN DOS SERIES DE ACCIONES "A" Y "B".

C. TRANSMISIÓN DE ACCIONES; DERECHOS, LIMITACIONES Y RESTRICCIONES - LA REFORMA A LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD, PREVÉ 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, SON:

DERECHOS DE PREFERENCIA
DERECHOS DE VENTA CONJUNTA ("TAG ALONG RIGHTS")

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 16 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

DERECHOS DE VENTA FORZOSA ("DRAG ALONG RIGHTS")
DERECHOS DE OPCIÓN DE VENTA ("PUT OPTION AGREEMENT")
DERECHOS DE PARTICIPACIÓN EN OFERTA PÚBLICA.

D.DE ACUERDO CON LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, DE LAS UTILIDADES NETAS DEL EJERCICIO DEBE SEPARARSE UN 5% COMO MÍNIMO PARA FORMAR LA RESERVA LEGAL, HASTA QUE SU IMPORTE ASCIENDA AL 20% DEL CAPITAL SOCIAL A VALOR NOMINAL. LA RESERVA LEGAL PUEDE CAPITALIZARSE, PERO NO DEBE REPARTIRSE A MENOS QUE SE DISUELVA LA SOCIEDAD, Y DEBE SER RECONSTITUIDA CUANDO DISMINUYA POR CUALQUIER MOTIVO.

E.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 A CARGO DE LA COMPAÑÍA A LA TASA VIGENTE AL MOMENTO DE LAS 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.

F.LOS SALDOS DE LAS CUENTAS FISCALES DEL CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE SON:

201220111 DE ENERO DE 2011

CUENTA DE CAPITAL DE APORTACIÓN\$172,042\$171,888\$160,827
CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA (CUFIN)218,20620,3268,814

TOTAL\$192,248\$192,214\$169,641

18.IMPUESTOS A LA UTILIDAD

LA COMPAÑÍA ESTÁ SUJETA AL ISR Y AL IETU.

ISR - LA TASA ES 28% PARA 2010 Y 2008, Y SERÁ 30% PARA LOS AÑOS DE 2011 A 2012, 29% PARA 2013 Y 28% PARA 2014.

IETU - TANTO LOS INGRESOS COMO LAS DEDUCCIONES Y CIERTOS CRÉDITOS FISCALES SE DETERMINAN CON BASE EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA EJERCICIO. LA TASA ES 17.0% Y 16.5% PARA 2010 Y 2008, RESPECTIVAMENTE, Y 17.5% A PARTIR DE 2011. ASIMISMO, AL ENTRAR EN VIGOR ESTA LEY SE ABROGÓ LA LEY DEL IMPAC PERMITIENDO, BAJO CIERTAS CIRCUNSTANCIAS, LA RECUPERACIÓN DE ESTE IMPUESTO PAGADO EN LOS DIEZ EJERCICIOS INMEDIATOS ANTERIORES A AQUÉL EN QUE SE PAGUE ISR, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES.

EL IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO ES EL QUE RESULTA MAYOR ENTRE EL ISR Y EL IETU.

ACON BASE EN PROYECCIONES FINANCIERAS, DE ACUERDO CON LO QUE SE MENCIONA EN LA INIF 8, EFECTOS DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA, LA COMPAÑÍA IDENTIFICÓ QUE ESENCIALMENTE PAGARÁ ISR, POR LO TANTO, RECONOCE ÚNICAMENTE ISR DIFERIDO.

BLOS BENEFICIOS DE LAS PÉRDIDAS FISCALES PENDIENTES DE AMORTIZAR E IMPAC POR RECUPERAR POR LOS QUE SE HA RECONOCIDO EL ACTIVO POR ISR DIFERIDO Y UN PAGO ANTICIPADO, RESPECTIVAMENTE, PUEDEN RECUPERARSE CUMPLIENDO CON CIERTOS REQUISITOS. SUS MONTOS ACTUALIZADOS Y LOS AÑOS DE VENCIMIENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011, SON:

AÑO DE
VENCIMIENTO PÉRDIDAS
FISCALES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 17 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

2013\$443
2014189
201564
2016144
2017156
20185,460
20199,132
202013,900
2021127,150
202215,807

\$172,445

CAL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011, LA COMPAÑÍA TIENE DIFERENCIAS TEMPORALES GRAVABLES RELATIVAS A PTU DIFERIDA, PRINCIPALMENTE DE INVENTARIOS, POR LAS QUE NO SE HA REGISTRADO EL PASIVO POR PTU DIFERIDO DEBIDO A QUE LA COMPAÑÍA CONSIDERA QUE NO SE MATERIALIZARÁN DEBIDO A LA CONTINUIDAD DE SUS OPERACIONES, Y DE QUE PUEDE OPTAR POR DEDUCIR EL COSTO DE ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS.

19.CONTINGENCIAS

A.LA COMPAÑÍA 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.

B.LA COMPAÑÍA TIENE COMO COMPROMISO CONSTRUIR DIVERSAS OBRAS DE BENEFICIO A LAS LOCALIDADES, TALES COMO ESCUELAS, PARQUES, CLÍNICAS, ETC., EN DONDE SE ENCUENTRAN SUS PROYECTOS COMO PARTE DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES, DE CONFORMIDAD CON LAS REGULACIONES VIGENTES EN CADA LOCALIDAD.

C.POR LAS OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS, LA COMPAÑÍA SE ENCUENTRA EFECTUANDO LOS ESTUDIOS QUE SOPORTEN EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 86 FRACCIONES XII, XIII Y XV DE LA LISR, RESPECTO A LAS OPERACIONES SIMILARES REALIZADAS CON OTRAS PARTES INDEPENDIENTES.

20.COMPROMISOS

A.LA COMPAÑÍA ARRIENDA MAQUINARIA Y EQUIPO PARA SU PROCESO CONSTRUCTIVO; LOS GASTOS POR RENTA ASCENDIERON A \$18,969 Y \$15,118 EN 2012 Y 2011, RESPECTIVAMENTE

21.NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

LA COMPAÑÍA NO HA APLICADO LAS SIGUIENTES NORMAS DE IFRS NUEVAS Y REVISADAS QUE YA ESTÁN EMITIDAS PERO QUE SU VIGENCIA INICIA EL 1 DE ENERO 2013 Y PERMITEN SU APLICACIÓN ANTICIPADA, LAS NORMAS APLICABLES A LA COMPAÑÍA SON LAS SIGUIENTES:

~MEJORAS A LA IFRS 7 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS: REVELACIONES" - RESPECTO A REVELACIONES DE TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS, APLICABLE A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 2011.

~IFRS 9 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS"

~IFRS 10 "ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS"

~IFRS 12 "REVELACIONES DE LA PARTICIPACIÓN CON OTRAS ENTIDADES"

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 18 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

~ IFRS 13 "MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE"
~ IAS 19 "BENEFICIOS PARA EMPLEADOS".
~ NIC 27 "ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES",

LAS MEJORAS AL IFRS 7, "INSTRUMENTOS FINANCIEROS: REVELACIONES", RESPECTO A LAS REVELACIONES DE LA TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS AUMENTAN LOS REQUISITOS DE REVELACIÓN PARA TRANSACCIONES QUE INVOLUCREN TRANSFERENCIAS DE ACTIVOS FINANCIEROS. ESTAS MEJORAS PRETENDEN QUE SE DÉ UNA MAYOR TRANSPARENCIA A LAS EXPOSICIONES DE RIESGO CUANDO UN ACTIVO FINANCIERO SE TRANSFIERE PERO EL CEDENTE RETIENE ALGÚN GRADO DE EXPOSICIÓN CONTINUA RESPECTO DEL ACTIVO. LAS MEJORAS TAMBIÉN REQUIEREN REVELACIONES CUANDO LAS TRANSFERENCIAS DE ACTIVOS FINANCIEROS NO SE DISTRIBUYEN UNIFORMEMENTE DURANTE EL PERIODO.

LA IFRS 9, "INSTRUMENTOS FINANCIEROS", EMITIDA EN NOVIEMBRE DE 2009 Y MODIFICADA EN OCTUBRE DE 2010, INTRODUCE NUEVOS REQUISITOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS Y PARA SUSPENDER SU RECONOCIMIENTO.

• LA IFRS 9 REQUIERE QUE TODOS LOS ACTIVOS FINANCIEROS RECONOCIDOS QUE ESTÉN DENTRO DEL ALCANCE DE LA IAS 39, "INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y VALUACIÓN", SE VALÚEN POSTERIORMENTE AL COSTO AMORTIZADO O A SU VALOR RAZONABLE. ESPECÍFICAMENTE, LAS INVERSIONES DE DEUDA QUE SE MANTENGAN DENTRO DE UN MODELO DE NEGOCIOS CUYO OBJETIVO SEA COBRAR LOS FLUJOS DE EFECTIVOS CONTRACTUALES, Y QUE TENGAN FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES QUE SEAN SOLAMENTE PAGOS DE CAPITAL E INTERESES SOBRE EL CAPITAL PENDIENTE DE PAGO, SE VALÚAN GENERALMENTE A SU COSTO AMORTIZADO AL CIERRE DE LOS PERIODOS SIGUIENTES. TODAS LAS DEMÁS INVERSIONES DE DEUDA Y CAPITAL SE VALÚAN A VALOR RAZONABLE AL CIERRE DE CADA PERIODO POSTERIOR.

• EL EFECTO MÁS IMPORTANTE DE LA IFRS 9 RESPECTO DE LA CLASIFICACIÓN Y VALUACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS, SE REFIERE AL REGISTRO DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE UN PASIVO FINANCIERO (DESIGNADO A SU VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS) ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO CREDITICIO DE DICHO PASIVO.

ESPECÍFICAMENTE, CONFORME A LA IFRS 9, PARA PASIVOS FINANCIEROS QUE SE DESIGNEN A SU VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS, EL MONTO DEL CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO FINANCIERO ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO CREDITICIO DE DICHO PASIVO FINANCIERO SE RECONOCE EN OTRAS PARTIDAS DE LA UTILIDAD INTEGRAL, A MENOS QUE EL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO EN EL RIESGO CREDITICIO DEL PASIVO EN LAS OTRAS PARTIDAS DE LA UTILIDAD INTEGRAL PUEDA CREAR O INCREMENTAR UN DESAJUSTE CONTABLE EN LOS RESULTADOS. LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE ATRIBUIBLE AL RIESGO CREDITICIO DE UN PASIVO FINANCIERO NO SE RECLASIFICAN POSTERIORMENTE A RESULTADOS.

ANTERIORMENTE, CONFORME A LA IAS 39, EL MONTO TOTAL DEL CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DE UN PASIVO FINANCIERO DESIGNADO A SU VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS SE RECONOCÍA EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA DEL EJERCICIO.

LA COMPAÑÍA NO HA APLICADO ANTICIPADAMENTE LA IFRS 9, SINO QUE SE ADOPTARÁ EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PARA EL PERÍODO ANUAL QUE COMIENZA EL 1 DE ENERO DE 2013, Y NO ES POSIBLE ESTIMAR RAZONABLEMENTE LOS EFECTOS HASTA QUE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA REALICE UN ANÁLISIS DETALLADO.

LA IFRS 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, SUSTITUYE A LA NIC 27, CONSOLIDACIÓN Y SEPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y LA SIC-12 CONSOLIDACIÓN - ENTIDADES DE COMETIDO, MEDIANTE LA INTRODUCCIÓN DE UN MODELO DE CONSOLIDACIÓN ÚNICO PARA TODAS LAS ENTIDADES BASADA EN EL CONTROL, INDEPENDIEMENTE DE LA NATURALEZA DE LAS ENTIDADES, ES DECIR, SI UNA ENTIDAD ESTÁ CONTROLADA A TRAVÉS DE LOS DERECHOS DE VOTO DE LOS INVERSIONISTAS O A TRAVÉS DE OTROS ACUERDOS CONTRACTUALES COMO ES COMÚN EN LAS ENTIDADES CON COMETIDO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 19 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

ESPECIAL. BAJO LA IFRS 10, EL CONTROL SE BASA EN SI UN INVERSIONISTA TIENE 1) PODER SOBRE LA INVERSIÓN, 2) LA EXPOSICIÓN, O DERECHOS, DE SU RETORNO SOBRE LA INVERSIÓN EN LA ENTIDAD, Y 3) LA CAPACIDAD DE UTILIZAR SU PODER SOBRE LA ENTIDAD PARA INFLUIR SOBRE EL RETORNO DE SU INVERSIÓN.

LA IFRS 12, REVELACIONES DE LA PARTICIPACIÓN CON OTRAS ENTIDADES, REQUIERE UNA MAYOR REVELACIÓN SOBRE LAS ENTIDADES CONSOLIDADAS Y NO CONSOLIDADAS EN LAS QUE LA ENTIDAD TIENE PARTICIPACIÓN. EL OBJETIVO ES REQUERIR INFORMACIÓN PARA QUE LOS USUARIOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PUEDAN EVALUAR LA BASE DEL CONTROL, LAS RESTRICCIONES SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS CONSOLIDADOS, LAS EXPOSICIONES DE RIESGO DERIVADAS DE IMPLICACIONES CON LAS ENTIDADES NO CONSOLIDADAS Y LA PARTICIPACIÓN DE LOS TITULARES DE PARTICIPACIONES NO MAYORITARIAS EN LAS ACTIVIDADES DE ENTIDADES CONSOLIDADAS.

LA IFRS 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE, DEFINE EL VALOR RAZONABLE, ESTABLECE EL MARCO PARA SU MEDICIÓN Y REQUIERE REVELACIONES SOBRE LAS MEDICIONES DEL VALOR RAZONABLE. SU VIGENCIA ES PARA LOS PERIODOS ANUALES QUE COMIENCEN EL 1 DE ENERO 2013.

LAS MODIFICACIONES AL IAS 19 CAMBIAN EL TRATAMIENTO CONTABLE PARA PLANES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y BENEFICIOS AL DESPIDO Y LOS ACTIVOS DEL PLAN DE PENSIONES. LAS MODIFICACIONES REQUIEREN EL RECONOCIMIENTO DE CAMBIOS EN LAS OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS Y EN EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS DEL PLAN DE PENSIONES CUANDO OCURRAN Y, POR LO TANTO, ELIMINAN EL "MÉTODO DE CORREDOR" PERMITIDO BAJO LA VERSIÓN ANTERIOR DE IAS19 Y ACELERAN EL RECONOCIMIENTO DE LOS COSTOS POR SERVICIOS ANTERIORES.

LAS MODIFICACIONES REQUIEREN QUE TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES SE RECONOZCAN INMEDIATAMENTE A TRAVÉS DE OTRA UTILIDAD INTEGRAL PARA QUE EL ACTIVO O PASIVO DE PENSIÓN NETO RECONOCIDO EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA REFLEJE EL VALOR TOTAL DEL DÉFICIT O SUPERÁVIT DEL PLAN.

LAS MODIFICACIONES AL IAS19 APLICAN A EJERCICIOS QUE INICIEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2013 Y REQUIEREN SU APLICACIÓN RETROSPECTIVA CON CIERTAS EXCEPCIONES. LA COMPAÑÍA ADOPTARÁ LAS MODIFICACIONES AL IAS 19 A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2012.

NIC 27, ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES, LOS REQUISITOS RELATIVOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS NO SE HAN MODIFICADO, SE INCLUYEN MODIFICACIONES EN LA NIC 27; PARTE DE ESTA NIC SE SUSTITUYEN CON LA IFRS 10.

22. OPERACIONES QUE NO AFECTARON LOS FLUJOS DE EFECTIVO

LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE NO AFECTARON LOS FLUJOS DE EFECTIVOS DE LA COMPAÑÍA POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 FUERON:

201220111 DE ENERO DE 2011

COMPRA DE TERRENOS CON PROVEEDORES, NO PAGADOS \$51,817\$64,326\$62,453

23. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS)

LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV), ESTABLECIÓ EL REQUERIMIENTO A CIERTAS ENTIDADES QUE DIVULGAN SU INFORMACIÓN FINANCIERA AL PÚBLICO A TRAVÉS DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES (BMV) PARA QUE A PARTIR DEL AÑO 2012 ELABOREN Y DIVULGUEN OBLIGATORIAMENTE SU INFORMACIÓN FINANCIERA CON BASE EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) EMITIDAS POR EL CONSEJO DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 20 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS).

LA COMPAÑÍA INICIÓ SU CONVERSIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A IFRS CON UNA FECHA DE TRANSICIÓN DEL 1 DE ENERO DE 2009, DEBIDO A QUE REQUERÍA PRESENTAR INFORMACIÓN FINANCIERA CONFORME A IFRS PARA UNO DE SUS ACCIONISTAS. LA COMPAÑÍA APLICÓ LA IFRS 1 "ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA" EN LA PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA.

TRANSICIÓN IFRS

LAS NORMAS CONTABLES APLICADAS POR LA COMPAÑÍA, BASE PARA SU TRANSICIÓN A LAS IFRS SON LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA MEXICANAS (NIF). ESTAS NORMAS DIFIEREN EN ALGUNAS ÁREAS RESPECTO A LAS IFRS. EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS LA GERENCIA HA ENMENDADO CIERTOS MÉTODOS DE APLICACIÓN CONTABLE Y DE VALUACIÓN APLICADOS EN LAS NORMAS CONTABLES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE NIF PARA CUMPLIR CON IFRS. LAS CIFRAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, 2010 Y 2009, Y POR LOS AÑOS TERMINADOS EN ESAS FECHAS, Y AL 1 DE ENERO DE 2009 (FECHA DE TRANSICIÓN) FUERON REMEDIDAS PARA REFLEJAR ESTOS AJUSTES, EXCEPTO COMO SE DESCRIBE MÁS ADELANTE.

COMO SE MENCIONÓ ANTERIORMENTE, LA FECHA DE TRANSICIÓN DE LA COMPAÑÍA A LAS IFRS FUE EL 1 DE ENERO DE 2009. LA COMPAÑÍA APLICÓ LAS REGLAS DE TRANSICIÓN A LAS CIFRAS REPORTADAS PREVIAMENTE DE CONFORMIDAD CON NIF. LA IFRS 1 GENERALMENTE REQUIERE LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE LAS NORMAS E INTERPRETACIONES APLICABLES A LA FECHA DEL PRIMER REPORTE. SIN EMBARGO, IFRS 1 PERMITE CIERTAS EXCEPCIONES EN LA APLICACIÓN DE ALGUNAS NORMAS A LOS PERIODOS ANTERIORES, CON EL OBJETO DE ASISTIR A LAS ENTIDADES EN EL PROCESO DE TRANSICIÓN. LA COMPAÑÍA APLICÓ LAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS Y ELIGIÓ CIERTAS OPCIONES DE ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ COMO SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN:

- LA COMPAÑÍA APLICÓ LA EXCEPCIÓN OBLIGATORIA PARA ESTIMACIONES CONTABLES, EN RELACIÓN A LA CONSISTENCIA CON LAS ESTIMACIONES EFECTUADAS POR EL MISMO PERIODO BAJO NIF.
- LA COMPAÑÍA ELIGIÓ VALUAR LAS PARTIDAS DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO A SU MONTO REGISTRADO BAJO NIF A LA FECHA DE TRANSICIÓN, EL CUAL REPRESENTA EL COSTO DEPRECIADO AJUSTADO PARA REFLEJAR LOS CAMBIOS DE PRECIOS DE UN ÍNDICE EN ESPECÍFICO.
- LA COMPAÑÍA ELIGIÓ RECONOCER A LA FECHA DE TRANSICIÓN, TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES NO RECONOCIDAS AL FINAL DEL PERIODO DE CONFORMIDAD CON NIF BAJO EL MÉTODO DEL CORREDOR.

A CONTINUACIÓN SE PRESENTAN CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD INTEGRAL Y CAPITAL CONTABLE QUE MUESTRAN COMO AFECTÓ LA TRANSICIÓN DE NIF A IFRS LA POSICIÓN FINANCIERA Y DESEMPEÑO DE LA COMPAÑÍA:

CONCILIACIÓN DE UTILIDAD INTEGRAL

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE: 2011 2010 2009

UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONFORME A NIF \$135,594 \$110,099 \$93,951
DES RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN 4,023,071 6,533
AJUSTE AL PASIVO LABORAL (142) 9401,587
EFECTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS (1,165) (2,404) (2,274)

UTILIDAD INTEGRAL CONFORME A IFRS \$138,310 \$115,706 \$99,797

SALDO AL 30 DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 21 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

SEPTIEMBRE DE 2011

UTILIDAD NETA E INTEGRAL CONFORME A NIF \$75,802
DES RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN 2,266
AJUSTE AL PASIVO LABORAL 138
EFECTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS (721)

UTILIDAD INTEGRAL CONFORME A IFRS \$77,485

CONCILIACIÓN DE CAPITAL CONTABLE

31 DE DICIEMBRE DE 2011 31 DE DICIEMBRE DE 2010 31 DE DICIEMBRE DE 2009 1 DE ENERO DE 2009

CAPITAL CONTABLE TOTAL CONFORME NIF \$654,993 \$526,599 \$422,500 \$332,550
DES RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN (3,347) (7,153) (14,225) (20,758)
AJUSTE AL PASIVO LABORAL 2,601 2,526 1,587 -
EFECTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS (29) 1,134 3,539 5,812

CAPITAL CONTABLE CONFORME IFRS \$654,218 \$523,108 \$413,401 \$317,604

SALDO AL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2011

CAPITAL CONTABLE TOTAL CONFORME NIF \$595,202
DES RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN (4,059)
AJUSTE AL PASIVO LABORAL 2,665
EFECTO DE IMPUESTOS DIFERIDOS (414)

CAPITAL CONTABLE CONFORME IFRS \$593,394

EXPLICACIÓN DE LOS PRINCIPALES IMPACTOS POR LA ADOPCIÓN DE LAS IFRS EN LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA COMPAÑÍA

A. DE CONFORMIDAD CON LA NORMA DE INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD (NIC) 29, INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LOS EFECTOS INFLACIONARIOS DEBEN SER RECONOCIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CUANDO LA ECONOMÍA DE LA MONEDA UTILIZADA POR LA COMPAÑÍA CALIFICA COMO HIPERINFLACIONARIA. LA ECONOMÍA MEXICANA DEJÓ DE SER HIPERINFLACIONARIA EN 1999, Y EN CONSECUENCIA, LOS EFECTOS INFLACIONARIOS QUE FUERON RECONOCIDOS POR LA COMPAÑÍA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 BAJO NIF SE REVIRTIERON.

B. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ LOS IMPUESTOS DIFERIDOS, DE ACUERDO CON LA NIC 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD, CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS.

C. CONFORME A LAS NIC 19, BENEFICIOS A EMPLEADOS, EL GASTO POR PTU RECONOCIDA SE REFIERE ÚNICAMENTE A LA CAUSADA, PORQUE REQUIERE, ENTRE OTROS REQUISITOS, QUE EL EMPLEADO HAYA PRESTADO SUS SERVICIOS LA ENTIDAD, Y QUE LA OBLIGACIÓN PRESENTE, LEGAL O ASUMIDA, PARA REALIZAR DICHO PAGO, SEA RESULTADO DE EVENTOS PASADOS.

D. LA COMPAÑÍA REGISTRÓ DE CONFORMIDAD CON NIC 19 LAS OBLIGACIONES LABORALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010. POR LO TANTO, EL PASIVO POR INDEMNIZACIONES REGISTRADO CONFORME A NIF FUE ELIMINADO.

E. OTRAS DIFERENCIAS SIN IMPACTO EN EL CAPITAL CONTABLE Y UTILIDAD INTEGRAL (DISTINTAS A DIFERENCIAS EN PRESENTACIÓN Y REVELACIONES) SON QUE: 1) IFRS REQUIERE QUE LOS COSTOS DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 22 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

EMISIÓN DE DEUDA SE AMORTICEN USANDO EL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO; CONFORME A NIF, LA COMPAÑÍA AMORTIZABA ESTOS COSTOS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA; 2) PARA EFECTO DE IFRS, EL RIESGO DE CRÉDITO DEBE SER INCLUIDO COMO UNO DE LOS COMPONENTES EN LAS VALUACIONES DE PASIVOS A SU VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS, Y; 3) LOS ANTICIPOS POR COMPRA DE TERRENOS A PROVEEDORES Y ACREEDORES SE RECLASIFICARON A OTROS ACTIVOS CIRCULANTES.

F.OTRAS DIFERENCIAS EN PRESENTACIÓN Y REVELACIONES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS - LOS REQUISITOS DE REVELACIÓN DE IFRS SON MÁS AMPLIOS QUE LOS DE NIF, LO CUAL RESULTA EN MAYORES REVELACIONES RESPECTO DE LAS POLÍTICAS CONTABLES, JUICIOS Y ESTIMACIONES SIGNIFICATIVOS, INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, ENTRE OTROS. ADEMÁS, EXISTEN DIFERENCIAS EN PRESENTACIÓN, POR EJEMPLO, IFRS REQUIERE LA PRESENTACIÓN DE UN ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL QUE NO SE REQUIERE BAJO NIF.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, 2010 Y 2009, Y AL 1 DE ENERO DE 2009, DE ACUERDO A IFRS SON COMO SIGUE:

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADO

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE:

2011

2010

2009

1 DE ENERO DE 2009

ACTIVO

ACTIVO A CORTO PLAZO\$1,368,945\$1,165,254\$997,860\$743,460

ACTIVO A LARGO PLAZO352,166182,053146,743105,704

ACTIVOS TOTALES\$1,721,111\$1,347,307\$1,144,603\$849,164

CAPITAL CONTABLE Y PASIVOS

PASIVOS A CORTO PLAZO\$434,506\$ 548,364\$490,081\$389,802

PASIVOS A LARGO PLAZO632,388275,835241,120141,758

TOTAL PASIVO1,066,892824,199731,201531,560

TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE654,219523,108413,402317,603

CAPITAL CONTABLE Y PASIVOS TOTALES\$1,721,111\$1,347,307\$1,144,603\$849,163

ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE UTILIDAD INTEGRAL

201120102009

INGRESOS POR VENTAS INMOBILIARIAS Y OTROS\$1,334,265\$1,115,276\$1,005,973

COSTO POR VENTAS INMOBILIARIAS (953,345) (800,793) (742,007)

GASTOS GENERALES Y POR INTERESES (204,850) (160,893) (130,617)

GASTO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD(37,760) (37,884) (33,550)

UTILIDAD DEL AÑO\$138,310\$115,706\$99,797

ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

201120102009

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS\$176,070\$153,591\$133,348

FLUJOS NETOS DE EFECTIVO GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN(276,285) (62,172)

(102,222)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 23 / 23

CONSOLIDADO

Impresión Final

FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (19,501) (26,833) (24,007)

FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 108,410 (31,111) 18,912

(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (11,306) 33,475
26,031

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO 120,233 86,759 60,728

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO
\$108,927 \$120,234 \$86,759

* * * * *

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **VINTE**

TRIMESTRE **04** AÑO **2012**

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V.

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS
(MILES DE PESOS)**

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V	DESARROLLO INMOBILIARIO	84,840,782	99.99	0	0
URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO SA DE CV	DISEÑO ARQUIT E INNOVACION	55,810,737	99.99	0	0
EDIFICACIONES E INGENIERIAS DEL CENTRO, S.A. DE C.	CONSTRUCCION DE VIVIENDA	499	99.99	0	0
VINTE ADMINISTRACION DISEÑO Y CONSULTORIA .S.A DE	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y CONSULTORIA	499	99.99	0	0
CONECTIVIDAD PARA EL HABITAT, S.A. DE C.V	SERVIC DE INTERNET Y ART PARA VIVIENDA	4,049,999	99.99	0	0
COMERCIALIZADORA DE EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIOS PA	EQ. DE COMPUTO Y LINEA BLANCA	49,999	99.99	0	0
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **VINTE**
VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

TRIMESTRE **04** AÑO **2012**

DESGLOSE DE CRÉDITOS

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BANCARIOS																
COMERCIO EXTERIOR																
CREDITO ECOCASA ING (BID,KFW)	NO	31/08/2012	31/08/2013	4.6%	N/A	7,047	0	0	0	0						
BANAMEX	NO	30/06/2011	30/06/2017	3.25%	N/A	0	0	0	0	167,567						
SANTANDER	NO	17/05/2012	17/05/2014	3.95%	N/A	0	6,750	0	0	0						
CII	NO	16/02/2012	16/02/2017	2.90%	N/A	0	0	0	50,000	0						
DEG	NO	15/06/2012	15/05/2018	8.75%	N/A	0	0	0	0	60,000						
IFC	NO	15/03/2008	15/02/2015	1.48%	N/A	0	40,000	0	0	0						
CON GARANTÍA																
BANCA COMERCIAL																
OTROS																
TOTAL BANCARIOS						0	7,047	46,750	0	50,000	227,567	0	0	0	0	

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2012

CLAVE DE COTIZACIÓN VINTE
VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO															
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVEEDORES															
VARIOS	NO			N/A	115,398										
TOTAL PROVEEDORES				0	115,398					0	0				
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
VARIOS	NO			N/A	182,714	0	0	0	0						
PASIVO LABORAL	NO			N/A	0	619	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	182,714	619	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				0	435,159	290,117	0	50,000	227,567	0	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE
 VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
 DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE
 VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
 DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE
 VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
 DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
PASIVO	0	0	0	0	0
CIRCULANTE					0
NO CIRCULANTE					0
SALDO NETO	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 1 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO

PRIMERA EMISION DE DEUDA
VINTE 11

CON FECHA 31 DE MARZO DE 2011, OFERTA PUBLICA DE \$100,000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100) CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSATILES ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V. DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA \$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSION.

SEGUNDA EMISION DE DEUDA
VINTE 11-2

CON FECHA DE 1 DE JULIO DE 2011, OFERTA PUBLICA DE \$100,000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100) CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSATILES ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V. DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA \$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSION.

TERCERA EMISIÓN DE DEUDA
VINTE 12

CON FECHA DE 13 DE JULIO DE 2012, OFERTA PUBLICA DE \$200,000,000.00 (DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100) CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSATILES ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V. DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA \$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSION.

LIMITACIONES FINANCIERAS PARA VINTE11, VINTE11-2 Y VINTE12

-RAZON DE COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA. AL FINAL DE DOS TRIMESTRES CONSECUTIVOS, LA RAZON DE COBERTURA DE INTERESES CONSOLIDADA DEL EMISOR POR LOS 12 (DOCE) MESES ANTERIORES QUE TERMINEN EN DICHOS TRIMESTRES, SEA MAYOR DE 2.00 A 1.00.

-MANTENIMIENTO DE DEUDA CON COSTO FINANCIERO NETA CONSOLIDADA A EBITDA CONSOLIDADO. AL FINAL DE DOS TRIMESTRES CONSECUTIVOS, LA RAZON DE (I) DEUDA CON COSTO FINANCIERO NETA CONSOLIDADA, A (II) EBITDA CONSOLIDADO, POR LOS 12 (DOCE) MESES ANTERIORES QUE TERMINEN EN DICHOS TRIMESTRES, SEA MENOR DE 3.00 A 1.00.

-RELACION DE INVENTARIOS A DEUDA CON COSTO FINANCIERO NETA CONSOLIDADA. AL FINAL DE DOS TRIMESTRES CONSECUTIVOS, LA RELACION DE (I) INVENTARIOS A (II) DEUDA CON COSTO FINANCIERO NETA CONSOLIDADA DEL EMISOR, SEA MAYOR DE 1.50 A 1.00.

A LA FECHA SE HAN CUMPLIDO Y OBSERVADO TODAS LAS OBLIGACIONES Y CONVENIOS RELEVANTES Y ADEMAS SE HAN CUMPLIDO CON TODAS LAS CONDICIONES Y OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LOS TITULOS CORRESPONDIENTES QUE AMPARAN LAS EMISIONES VINTE11, VINTE11-2 Y VINTE12 Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, ADEMAS DE QUE NO SE HA TENIDO CONOCIMIENTO DE ALGUNA CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 LA COMPANIA CUMPLE CON SUS LIMITACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES. A LA FECHA SE HAN CUMPLIDO Y OBSERVADO TODAS LAS OBLIGACIONES Y CONVENIOS RELEVANTES Y ADEMAS SE HAN CUMPLIDO CON TODAS LAS CONDICIONES Y OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LOS TITULOS CORRESPONDIENTES QUE AMPARAN LAS EMISIONES VINTE11, VINTE11-2 Y VINTE12 Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, ADEMAS DE QUE NO SE HA TENIDO CONOCIMIENTO DE ALGUNA CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN VINTE

TRIMESTRE 04 AÑO 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
DE C.V.

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR
PRODUCTO**
INGRESOS TOTALES
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
VIV. HASTA \$350 MIL	500	175,669	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. \$350 a \$500 MIL	1,104	491,364	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. \$500 a \$700 MIL	735	457,041	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. \$700 a \$1,000	282	239,583	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. MAY. A \$1,000	77	121,890	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
EQUIPAMIENTO Y TECNO	0	43,788	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
LOTES Y LOCALES COME	0	29,442	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
SERVICIOS DE CONSTR	0	718	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	2,698	1,559,495			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN VINTE
 VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I.
 DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2012

INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
 PAGADO
 CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

CONSOLIDADO

Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
A	0.00000	0	50,000	34,100,000	0	0	50,000	34,100,000
B	0.00000	0	0	4,049,105	0	0	0	4,049,105
TOTAL			50,000	38,149,105	0	0	50,000	38,149,105

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

38,199,105

OBSERVACIONES

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS -VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V.
("LA COMPAÑÍA")

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

A) POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

LA COMPAÑÍA CUENTA CON POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ENFOCADOS A LIMITAR LAS EXPOSICIONES DEL NEGOCIO A RIESGOS DEL MERCADO (PRINCIPALMENTE EL DE LA FLUCTUACIÓN DE TASAS DE INTERÉS), A TRAVÉS DE LAS CUALES SE IDENTIFICAN LAS TRANSACCIONES RELACIONADAS EN DICHO RIESGOS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE COBERTURA QUE MITIGUEN O REDUZCAN EL IMPACTO DE LOS MISMOS. DE ACUERDO A DICHAS POLÍTICAS, SE PERMITE LA CONTRATACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ÚNICAMENTE CON FINES DE COBERTURA.

LOS INSTRUMENTOS DERIVADOS SOLO PODRÁN SER CONTRATADOS CON EL FIN DE BRINDAR PROTECCIÓN A LA COMPAÑÍA ANTE LOS RIESGOS INHERENTES A LA CELEBRACIÓN DE OPERACIONES CON TASAS DE INTERÉS VARIABLES. ACTUALMENTE LA COMPAÑÍA NO POSEE UN RIESGO ASOCIADO A FLUCTUACIONES CAMBIARIAS.

EL MERCADO EN EL QUE LA COMPAÑÍA CONTRATA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS PARA MINIMIZAR LOS RIESGOS ASOCIADOS ES OTC (OVER THE COUNTER) Y LAS CONTRAPARTES ELEGIBLES SON INSTITUCIONES FINANCIERAS RECONOCIDAS QUE CUMPLEN CON LAS AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA EFECTUAR OPERACIONES CON INSTRUMENTOS DERIVADOS.

B) DISCUSIÓN SOBRE LAS POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

LOS INSTRUMENTOS DE COBERTURA DE LA COMPAÑÍA FUERON CONTRATADOS CON EL OBJETIVO DE MITIGAR LOS RIESGOS DE TASA DE INTERÉS. LA COMPAÑÍA CONSIDERA QUE LA COBERTURA ES EFICIENTE PARA CUBRIR EL RIESGO DE TASA DE INTERÉS ASOCIADO AL RIESGO IDENTIFICADO.

C) TÉCNICAS DE VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y POLÍTICAS PARA LA DESIGNACIÓN DE AGENTES DE CÁLCULO O VALUACIÓN

LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE EL EMISOR INSTRUMENTA SE ENCUENTRAN SOPORTADAS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) DE MÉXICO, LAS CUALES INDICAN QUE LAS COMPAÑÍAS DEBEN RECONOCER TODOS LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL BALANCE GENERAL COMO ACTIVO O PASIVOS, A SU VALOR DE MERCADO ESTIMADO, CON LOS CAMBIOS DE DICHO VALOR RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS DEL PERIODO EN QUE OCURREN, EXCEPTO CUANDO DICHAS OPERACIONES SON CONTRATADAS CON FINES DE COBERTURA, EN CUYO CASO LOS CAMBIOS DE VALOR DE MERCADO ESTIMADO DE DICHO INSTRUMENTOS DERIVADOS RELACIONADOS SON RECONOCIDOS TEMPORALMENTE EN EL CAPITAL Y LUEGO RECLASIFICADOS AL ESTADO DE RESULTADOS COMPENSANDO LOS EFECTOS DEL INSTRUMENTO CUBIERTO CONFORME LOS EFECTOS DE DICHO INSTRUMENTO SON RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS POR POSICIÓN EN DERIVADOS.

POR SU PARTE, EL VALOR RAZONABLE SE DETERMINA CON BASE EN TÉCNICAS DE VALUACIÓN ACEPTADAS POR EL SECTOR FINANCIERO Y PROPORCIONADAS POR UN TERCERO EN NINGÚN CASO REALIZÁNDOSE DE FORMA INTERNA. EL EMISOR JUNTO CON LA AUTORIZACIÓN DE SU AUDITOR INDEPENDIENTE HA DESIGNADO EN ESTE SENTIDO AL ESTRUCTURADOR DEL DERIVADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO O VALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

D) POLÍTICAS DE MÁRGENES, COLATERALES, LÍNEAS DE CRÉDITO O GARANTÍAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, LA COMPAÑÍA NO TIENE COLATERAL, MÁRGENES, LÍNEAS DE CRÉDITO O VALORES DADOS EN GARANTÍA PARA SUS OPERACIONES DE DERIVADOS EN VIRTUD DE SU NATURALEZA. DE LA MISMA FORMA, TAMPOCO INSTRUMENTA SISTEMAS DE MONITOREO DE RIESGO DE MERCADO BASADOS EN EL CÁLCULO DEL VAR (VALUE-AT-RISK) DEBIDO A LA NATURALEZA DE LOS DERIVADOS CONTRATADOS.

E) PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO PARA ADMINISTRAR LA EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ

LA COMPAÑÍA CUENTA CON PROCEDIMIENTOS ENFOCADOS A LIMITAR LAS EXPOSICIONES DEL NEGOCIO A RIESGOS DE MERCADO Y LIQUIDEZ, A TRAVÉS DE LOS CUALES SE IDENTIFICAN LAS TRANSACCIONES RELACIONADAS CON DICHS RIESGOS, ASÍ COMO LOS INSTRUMENTOS DE COBERTURA QUE MITIGUEN O REDUZCAN EL IMPACTO DE LOS MISMOS. DE ACUERDO A LAS POLÍTICAS DE LA COMPAÑÍA, SE PERMITE EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE COBERTURA, UNA VEZ APROBADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTEMPLAN QUE LAS CONTRAPARTES ELEGIBLES DEBERÁN SER APROBADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES EN LA DELIMITACIÓN DE RIESGOS DE DICHAS CONTRAPARTES, TALES COMO CALIFICACIÓN CREDITICIA MÍNIMA Y LÍMITES DE EXPOSICIONES DE CRÉDITO. ASIMISMO, PREVIO A LA CELEBRACIÓN DE CUALQUIER OPERACIÓN CON DERIVADOS, LA DIRECCIÓN GENERAL, DE FINANZAS, JURÍDICA DE LA COMPAÑÍA, DEBERÁN OBTENER LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, EVALUANDO EL IMPACTO POTENCIAL Y LA EVALUACIÓN APROPIADA DE LA TRANSACCIÓN ANALIZADA.

LA COMPAÑÍA CUENTA CON REVISIONES PERIÓDICAS A LOS PROCEDIMIENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS REALIZADOS POR UN TERCERO INDEPENDIENTE COMO PARTE DE SUS ACTIVIDADES RUTINARIAS DE AUDITORÍA, INCLUYENDO LA EVALUACIÓN D ELAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADAS PARA LA VALUACIÓN Y REGISTRO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

CON RESPECTO AL CONTROL INTERNO PARA ADMINISTRAR LA EXPOSICIÓN A LOS RIESGOS DE LIQUIDEZ, ACTUALMENTE LA COMPAÑÍA CUENTA CON ACCESO A OPCIONES DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS DE CORTO Y LARGO PLAZO, CON INSTITUCIONES NACIONALES E INTERNACIONALES CON ALTA CALIFICACIÓN CREDITICIA, QUE PERMITEN SOLVENTAR LAS NECESIDADES EVENTUALES DE CAPITAL DE TRABAJO DE LA TESORERÍA. ASIMISMO, LA COMPAÑÍA HA ACCESIDO AL MERCADO PÚBLICO DE DEUDA EN MÉXICO POR LO QUE PUEDE EVALUAR ESTE MERCADO COMO UNA OPCIÓN EN CASO DE HABER NECESIDAD DE RECURSOS. EN FORMA ADICIONAL, SE REALIZA UN SEGUIMIENTO PUNTUAL A LA ADMINISTRACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO DE LA OPERACIÓN, QUE PERMITE FLEXIBILIDAD EN LA APLICACIÓN DE LA INVERSIÓN EN ACTIVO Y OTROS GASTOS OPERATIVOS. POR OTRO LADO, LA COMPAÑÍA NO ESTÁ EXPUESTA A RIESGOS DE LIQUIDEZ ASOCIADOS A POSIBLES LLAMADAS DE MARGEN, PUES DADA LA NATURALEZA DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ESTAS NO SON APLICABLES.

F) INFORMACIÓN DE RIESGOS POR EL USO DE DERIVADOS

LA COMPAÑÍA POSEE TRES INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2012. SE TRATA DE UNA OPCIÓN DE VENTA CAP, DEL TIPO CONOCIDO COMO "PLAIN VANILLA", POR TANTO EL ÚNICO RIESGO EXISTENTE ES EL CAMBIO EN EL VALOR DE LAS VARIABLES ASOCIADAS, EN ESTE CASO LA TASA DE INTERÉS, DEBIDO A CONDICIONES DE MERCADO, MISMAS QUE ESTÁN CUBIERTAS POR EL MISMO INSTRUMENTO DERIVADO. ESTE INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO NO INCREMENTA LOS RIESGOS DE LA COMPAÑÍA. ASIMISMO, FUE COMPLETADO EL PAGO DE LA PRIMA CORRESPONDIENTE A ESTE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 3 / 4

CONSOLIDADO

Impresión Final

INSTRUMENTO AL MOMENTO DE SU CONTRATACIÓN, POR LO QUE NO SE REQUIEREN FUENTES EXTERNAS DE LIQUIDEZ PARA ATENDER LOS REQUERIMIENTOS DE DICHO INSTRUMENTO. ASIMISMO, ESTE INSTRUMENTO NO CONTIENE EVENTUALIDADES EN SU TÉRMINOS Y CONDICIONES. ESTE INSTRUMENTO NO ESTÁ SUJETO A LLAMADAS DE MARGEN DEBIDO A SU NATURALEZA FINANCIERA. ESTE INSTRUMENTO NO ESTÁ SUJETO A LLAMADAS DE MARGEN DEBIDO A SU NATURALEZA FINANCIERA.

ADICIONALMENTE, LA COMPAÑÍA CONTRATO DOS SWAPS DE TASA DE INTERÉS. EL PRIMERO DE ELLOS CON BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. GRUPO FINANCIERO BANAMEX, CELEBRADO EL 27 DE MARZO DE 2012. LA FECHA DE COBERTURA DE DICHO INSTRUMENTO ES DEL 1 DE MAYO DE 2013 AL 1 DE MAYO DE 2014 POR UN MONTO NOCIONAL DE \$150,000,000. EL CONTRATO ESTABLECE UNA TASA DE INTERÉS FIJA IGUAL A 5.31% CON RESPECTO A LA TASA DE INTERÉS TIEE A 28 DÍAS. EN SEGUNDO LUGAR, LA COMPAÑÍA CONTRATO UN SWAP DE TASA DE INTERÉS CON BANCO SANTANDER, S.A. GRUPO FINANCIERO SANTANDER, CELEBRADO EL 28 DE MARZO DE 2012. LA FECHA DE COBERTURA DE DICHO INSTRUMENTO ES DEL 1 DE MAYO DE 2013 AL 1 DE MAYO DE 2014 POR UN MONTO NOCIONAL DE \$150,000,000. EL CONTRATO ESTABLECE UNA TASA DE INTERÉS FIJA IGUAL A 5.30% CON RESPECTO A LA TASA DE INTERÉS TIEE A 28 DÍAS. AMBOS SWAPS SON UN INTERCAMBIO DE TASAS DE INTERÉS ENTRE LA COMPAÑÍA Y CADA CONTRAPARTE, EN LA QUE LA COMPAÑÍA RECIBE MENSUALMENTE LA TASA VARIABLE DE TIEE A 28 DÍAS AL INICIO DE CADA PERIODO MENSUAL, A CAMBIO DE PAGAR LAS TASAS FIJAS PREVIAMENTE ESTABLECIDAS. LA LIQUIDACIÓN EN AMBOS CASOS SE REALIZA POR DIFERENCIAS AL FINAL DE CADA PERIODO DE CÁLCULO Y LOS FLUJOS SE CALCULAN SOBRE EL IMPORTE NOMINAL VIGENTE EN CADA FECHA DE PAGO. ESTOS INSTRUMENTOS FUERON NEGOCIADOS EN EL MERCADO LIBRE (OVER THE COUNTER -OTC) Y FUERON REGISTRADOS DESDE SU CONTRATACIÓN A VALOR RAZONABLE; ASÍ MISMO FUERON DESIGNADOS COMO DE COBERTURA DE FLUJOS DE EFECTIVO. PARA TODAS LAS TRANSACCIONES RELACIONADOS CON COBERTURA DE TASA DE INTERÉS, FUERON REQUERIDOS OBLIGATORIAMENTE CONTRATOS MAESTROS DE INTERNATIONAL SWAPS AND DERIVATIVES ASSOCIATION (ISDA). AMBOS INSTRUMENTOS NO ESTÁN SUJETOS A LLAMADAS DE MARGEN DEBIDO A SU NATURALEZA FINANCIERA.

A LA LUZ DE LAS POLÍTICAS DE VALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y DE LA POSICIÓN VIGENTE EN LOS MISMOS, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS O FLUJO DE EFECTIVO POR POSICIÓN EN DERIVADOS.

POR OTRO LADO, DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2012, NO EXISTIERON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE HAYAN VENCIDO O CUYA POSICIÓN HAYA SIDO CERRADA.

TAMBIÉN, DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2012, NO EXISTIERON LLAMADAS DE MARGEN POR LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS VIGENTES.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012, NO SE REPORTAN INCUMPLIMIENTOS EN LOS CONTRATOS PARA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS VIGENTES.

II. INFORMACIÓN CUANTITATIVA

DE ACUERDO CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) DE MÉXICO, LAS COMPAÑÍAS DEBEN RECONOCER TODOS LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL BALANCE GENERAL COMO ACTIVO O PASIVOS, A SU VALOR DE MERCADO ESTIMADO, CON LOS CAMBIOS DE DICHO VALOR RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS DEL PERIODO EN QUE OCURREN, EXCEPTO CUANDO DICHAS OPERACIONES SON CONTRATADAS CON FINES DE COBERTURA, EN CUYO CASO LOS CAMBIOS DE VALOR DE MERCADO ESTIMADO DE DICHOS INSTRUMENTOS DERIVADOS RELACIONADOS SON RECONOCIDOS TEMPORALMENTE EN EL CAPITAL Y LUEGO RECLASIFICADOS AL ESTADO DE RESULTADOS COMPENSANDO LOS EFECTOS DEL INSTRUMENTO CUBIERTO CONFORME LOS EFECTOS DE DICHO INSTRUMENTO SON RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 NO EXISTE UN EFECTO EN LOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2012

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES,
S.A.P.I. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 4 / 4

CONSOLIDADO

Impresión Final

RESULTADOS POR POSICIÓN EN DERIVADOS.

A) CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012)

TIPO DE DERIVADO, VALOR O CONTRATO FINES DE COBERTURA MONTOS NOCIONALES VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTE VALOR RAZONABLE MONTOS DE VENCIMIENTO POR AÑO COLATERAL / LÍNEAS DE CRÉDITO / GARANTÍAS POSICIÓN

OPCIÓN DE VENTA CAP TASA DE INTERÉS COBERTURA \$30,000 \$30,000 2013: \$300,000 NA LARGA SWAP DE TASA DE INTERÉS IR COBERTURA \$7,950 \$7,900 2013: \$71,550 / 2014: \$39,750 NA LARGA / EL EMISOR PAGA TASA FIJA SWAP DE TASA DE INTERÉS IR COBERTURA \$7,965 \$7,965 2013: \$71,550 / 2014: \$39,750 NA LARGA / EL EMISOR PAGA TASA FIJA

CON LA FINALIDAD DE DISMINUIR SU EXPOSICION A LA FLUCTUACION DE TASAS DE INTERES, EL 23 DE FEBRERO DE 2011, LA COMPANIA CONTRATO UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO QUE FIJA UN LIMITE MAXIMO DE TASA DE INTERES DE PASIVOS POR \$300,000,000. LOS DERIVADOS CONTRATADOS SON OPCIONES DE VENTA CAP POR UN MONTO NOCIONAL DE \$300,000,000, CON VENCIMIENTO EL 1 DE MAYO DE 2013, Y ESTABLECEN FECHA DE VENCIMIENTO CADA 28 DIAS DE QUE LA TASA DE INTERES EXCEDA EL 10% ANUAL PARA LA TASA TIIE DE SUS FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS, A PARTIR DEL 1 DE MAYO DE 2011 LA TASA DE INTERES DE LOS PRESTAMOS SE HA MANTENIDO POR DEBAJO DE LA TASA DE EJERCICIO POR LO QUE NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS POR ESTOS DERIVADOS. ESTE DERIVADO CONTRATADO NO IMPLICA NINGÚN RIESGO ESPECULATIVO NI CAMBIARIO. CONTRAPARTE BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. GRUPO FINANCIERO BANAMEX.

B) ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

DADO QUE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS POR LA COMPAÑÍA SON CON FINES DE COBERTURA Y SUS CARACTERÍSTICAS PERMITEN ENFATIZAR SU NATURALEZA Y SU EFECTIVIDAD CON RESPECTO A DICHO FIN, EL ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD RESULTA NO APLICABLE.
