

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2013**

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	2,349,341	2,029,947
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	1,935,206	1,608,562
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	211,754	130,198
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	145,592	201,529
11030010	CLIENTES	145,592	201,529
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	0
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	1,441,559	1,161,304
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	136,301	115,531
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11060040	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	136,301	115,531
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	414,135	421,385
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	363,741	363,741
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	363,741	363,741
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	30,894	30,573
12030010	INMUEBLES	3,828	3,828
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	8,259	8,574
12030030	OTROS EQUIPOS	47,064	41,924
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-28,257	-23,753
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	19,500	27,071
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12080030	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	19,500	27,071
20000000	PASIVOS TOTALES	1,479,884	1,224,209
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	519,307	456,615
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	33,948	7,715
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	115,000	130,000
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	117,980	112,665
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	25,796	45,118
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	713	590

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	25,083	44,528
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	226,583	161,117
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060070	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
21060080	OTROS	226,583	161,117
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	960,577	767,594
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	546,273	324,317
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	189,880	242,750
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	223,370	194,624
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	1,054	5,903
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	1,054	887
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050060	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0
22050070	OTROS	0	5,016
30000000	CAPITAL CONTABLE	869,457	805,738
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	869,457	805,738
30030000	CAPITAL SOCIAL	147,020	145,550
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	722,437	660,188
30080010	RESERVA LEGAL	20,202	20,202
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	626,186	478,233
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	76,049	161,753
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2013**

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

**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	141,902	140,432
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	5,118	5,118
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	578	517
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	1,471	935
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	38,584,955	38,199,105
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	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: **02**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	819,996	457,570	699,823	400,092
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	788,699	437,145	673,657	379,724
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	266	149	213	116
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	31,031	20,276	25,953	20,252
40020000	COSTO DE VENTAS	615,473	343,428	501,692	286,117
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	204,523	114,142	198,131	113,975
40030000	GASTOS GENERALES	74,180	42,165	88,928	52,601
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	130,343	71,977	109,203	61,374
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	-2,383	480	-3,719	-1,403
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	127,960	72,457	105,484	59,971
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	4,084	540	3,001	1,476
40070010	INTERESES GANADOS	4,084	540	3,001	1,443
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	33
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	27,153	13,443	23,187	13,108
40080010	INTERESES PAGADOS	27,153	13,443	23,110	13,108
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	77	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	-23,069	-12,903	-20,186	-11,632
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	104,891	59,554	85,298	48,339
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	28,842	17,630	22,804	13,827
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	0	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	28,842	17,630	22,804	13,827
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	76,049	41,924	62,494	34,512
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	76,049	41,924	62,494	34,512
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	76,049	41,924	62,494	34,512
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: **02**

AÑO: **2013**

**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 SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	76,049	41,924	62,494	34,512
	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	76,049	41,924	62,494	34,512
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	76,049	41,924	62,494	34,512

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	7,700	4,314	8,135	5,053
92000020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	1,679,992	1,480,507
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	275,124	249,478
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	0	0
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	175,308	151,960
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	13,564	13,953

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(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	104,891	85,298
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	4,387	5,657
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	7,700	8,136
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	771	522
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	-4,084	-3,001
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	46,182	39,607
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	46,182	39,607
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	155,460	130,562
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-167,700	-81,492
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	55,938	27,751
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-280,255	1,096
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-13,199	-78,011
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	47,204	-24,345
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	22,735	-7,185
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-123	-798
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-12,240	49,070
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-4,708	-725
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-8,792	-3,726
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	4,084	3,001
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	98,504	-29,336
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	822,316	506,252
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-582,600	-477,921
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	-70,000	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	-12,700	-7,125
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	1,470	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-13,800	-10,935
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-46,182	-39,607
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: 02 AÑO: 2013

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

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

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(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	81,556	19,009
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	130,198	108,928
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	0	0
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	211,754	127,937

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

TRIMESTRE: 02

AÑO: 2013

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 2012	145,550	0	0	0	0	20,202	488,466	0	654,218	0	654,218
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	62,494	0	62,494	0	62,494
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DEL 2012	145,550	0	0	0	0	20,202	540,025	0	705,777	0	705,777
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	145,550	0	0	0	0	20,202	639,986	0	805,738	0	805,738
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	-13,800	0	-13,800	0	-13,800
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	1,470	0	0	0	0	0	0	0	1,470	0	1,470
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	76,049	0	76,049	0	76,049
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DEL 2013	147,020	0	0	0	0	20,202	702,235	0	869,457	0	869,457

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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 SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2013, COMPARADO CON EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012.

LOS INGRESOS AL 30 DE JUNIO DE 2013 ASCENDIERON A \$820.0 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DE \$120.2 MILLONES O 17.2% COMPARADO CON LOS \$699.8 MILLONES REGISTRADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012.

LA UTILIDAD BRUTA SE INCREMENTÓ UN 3.2% AL PASAR DE \$198.1 MILLONES AL 30 DE JUNIO DE 2012, A \$204.5 MILLONES AL 30 DE JUNIO DE 2013.

POR OTRA PARTE, EL EBITDA SE INCREMENTÓ UN 19.6% AL PASAR DE \$130.0 MILLONES DE ENERO A JUNIO DE 2012, A \$155.5 MILLONES DE ENERO A JUNIO DE 2013.

LOS GASTOS DE OPERACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2013 ASCENDIERON A \$74.2 MILLONES, LO QUE REPRESENTA UNA DISMINUCIÓN DE 16.7% CONTRA LOS \$89.0 MILLONES REGISTRADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012. LO ANTERIOR PUEDE EXPLICARSE YA QUE EN ENERO DE 2013, LA COMPAÑÍA DECIDIÓ ADAPTAR SU ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL EN LÍNEA CON LA REFORMA LABORAL, LO QUE RESULTÓ EN LA REASIGNACIÓN DE SUELDOS Y SALARIOS AL COSTO DE VENTAS QUE ANTERIORMENTE SE CONSIDERABAN EN EL LOS GASTOS DE OPERACIÓN.

EL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO ASCENDIÓ A \$23.1 MILLONES DE ENERO A JUNIO DE 2013, CON RESPECTO A \$20.1 MILLONES EN EL MISMO PERIODO DEL AÑO 2012. CABE DESTACAR QUE LOS INTERESES INCLUIDOS EN EL COSTO DE VENTAS ASCIENDEN A \$19.8 MILLONES A JUNIO DE 2013 Y \$16.5 MILLONES A JUNIO DE 2012.

LA UTILIDAD NETA SE INCREMENTÓ UN 21.7% AL PASAR DE \$62.5 MILLONES DE ENERO A JUNIO DE 2012, A \$76.0 MILLONES DE ENERO A JUNIO DE 2013.

2.- INFORMACIÓN DE LA OPERACIÓN

DURANTE EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2013 LA COMPAÑÍA REGISTRÓ INGRESOS POR \$810.2 MILLONES DE PESOS DERIVADOS DE LA ESCRITURACIÓN DE 1,391 VIVIENDAS INCLUYENDO EQUIPAMIENTOS Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA, CON UN PRECIO PROMEDIO TOTAL DE \$582.5 MIL PESOS POR UNIDAD, COMPARADO CON EL MISMO PERIODO DEL 2012 CUANDO SE ESCRITURARON 1,293 VIVIENDAS CON UN PRECIO PROMEDIO DE \$521.0 MIL PESOS POR UNIDAD.

MANTENIENDO LA FLEXIBILIDAD PARA AJUSTAR LOS PRODUCTOS ANTE CAMBIOS EN EL ENTORNO, DURANTE ENERO A JUNIO DE 2013 EL 12.9% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS CORRESPONDIERON A VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 43.6% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 30.1% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 10.1% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 3.2% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. DE ENERO A JUNIO DE 2012 EL 18.6% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS CORRESPONDIERON A VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 42.8% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 26.2% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 10.8% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 1.5% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. CON RESPECTO A LOS INGRESOS, DURANTE ENERO A JUNIO DE 2013 EL 8.0% PROVINO DE VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 34.5% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 32.5% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 15.8% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 9.2% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. DE ENERO A JUNIO DE 2012 EL 12.7% PROVINO DE VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 35.7% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 30.3% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 17.1% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 4.3% 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 JUNIO DE 2013 EL 15.0% DE LAS VIVIENDAS FUERON FINANCIADAS A TRAVÉS DE INFONAVIT TRADICIONAL, 16.6% INFONAVIT TOTAL, 41.6% FOVISSSTE, 11.1% S.H.F., BANCA Y SOFOLES, 8.7% COFINANCIAMIENTOS Y 7.0% 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

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 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

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 31.7% A \$2,349.3 MILLONES A JUNIO DE 2013 CON RESPECTO A \$1,784.4 MILLONES A JUNIO DE 2012.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

AL CIERRE DE JUNIO DE 2013 Y 2012 LA COMPAÑÍA CONTABA CON EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES POR \$211.8 MILLONES Y \$127.9 MILLONES RESPECTIVAMENTE.

CUENTAS POR COBRAR

LAS CUENTAS POR COBRAR ASCENDIERON A \$145.6 MILLONES AL 30 DE JUNIO DE 2013 CON RESPECTO A \$140.9 MILLONES AL 30 DE JUNIO DE 2012, REPRESENTANDO PRINCIPALMENTE LAS VIVIENDAS VENDIDAS Y TITULADAS MAS NO COBRADAS CON FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO FOVISSSTE E INFONAVIT.

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 JUNIO DE 2013 ASCIENDEN A \$1,805.3 MILLONES CON RESPECTO A \$1,319.7 MILLONES A JUNIO DE 2012.

PASIVO

EL PASIVO TOTAL AUMENTÓ 37.2% A \$1,479.2 MILLONES A JUNIO DE 2013 CON RESPECTO A \$1,078.6 MILLONES A JUNIO DE 2012.

PASIVOS FINANCIEROS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 SE MANTIENE UN NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DE \$885.1 MILLONES. DE LOS \$885.1 MILLONES, LA COMPAÑÍA POSEE UNA DEUDA COMPUESTA POR \$19.5 MILLONES (2.2%) EN UN CRÉDITO PUENTE ECOCASA FIRMADO CON ING CON RECURSOS DEL BID Y LA KFW A TRAVÉS DE LA SHF, \$14.5 (1.7%) EN LÍNEAS CORPORATIVAS CON VENCIMIENTO EN EL CORTO PLAZO, \$546.3 (61.7%) EN LÍNEAS CORPORATIVAS DE LARGO PLAZO Y \$304.8 (34.4%) A TRAVÉS DE

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

FINANCIAMIENTO BURSÁTIL. LA PORCIÓN CIRCULANTE DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ES IGUAL A \$115.0 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 30 DE JUNIO DE 2013 IGUAL A \$527.1 MIL PESOS.

LA DEUDA BRUTA A EBITDA PARA LOS ÚLTIMOS 12 MESES AL CIERRE DE JUNIO DE 2013 FUE DE 2.70X MIENTRAS QUE LA DEUDA NETA A EBITDA PARA EL MISMO PERIODO FUE DE 2.06X. POR SU PARTE, DICHS INDICADORES PERMANECEN EN EL MISMO NIVEL 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 23.2% A \$869.5 MILLONES A JUNIO DE 2013 CON RESPECTO A \$705.8 MILLONES A JUNIO DE 2012.

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: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y DICIEMBRE 2012
(CIFRA EN MILES DE PESOS EXCEPTO QUE SE INDIQUE OTRA DE NOMINACION)

1. INFORMACIÓN GENERAL

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S. A. P. I. DE C. V. ("VINTE") ES UNA ENTIDAD CONTROLADORA Y JUNTO CON SUS SUBSIDIARIAS (COLECTIVAMENTE, "ENTIDAD"), 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.

OFICINAS PRINCIPALES

EL DOMICILIO PRINCIPAL DE LOS NEGOCIOS DE LA ENTIDAD ESTÁ UBICADO 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 ENTIDAD 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 ENTIDAD 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

A. BASES DE MEDICIÓN

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

B. BASES DE CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INCLUYEN LOS DE LA ENTIDAD Y LOS DE SUS SUBSIDIARIAS EN LAS QUE TIENE CONTROL. EL CONTROL SE OBTIENE CUANDO LA ENTIDAD TIENE EL PODER PARA GOBERNAR LAS POLÍTICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS DE UNA ENTIDAD A FIN DE OBTENER BENEFICIOS DE SUS ACTIVIDADES. LA PARTICIPACIÓN ACCIONARIA EN SU CAPITAL SOCIAL

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

PARTICIPACIÓN
20132012TIPO 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 EQUIPAMIENTO PARA LA VIVIENDA, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA Y
ACCESORIOS

LOS SALDOS Y OPERACIONES ENTRE LAS ENTIDADES CONSOLIDADAS HAN SIDO ELIMINADOS.

C.SUBSIDIARIAS

LAS SUBSIDIARIAS SON TODAS LAS ENTIDADES, SOBRE LAS QUE LA ENTIDAD TIENE EL PODER DE GOBERNAR SUS POLÍTICAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS, GENERALMENTE POR SER PROPIETARIA DE MÁS DE LA MITAD DE SUS ACCIONES CON DERECHO DE VOTO. LA EXISTENCIA Y EFECTOS DE LOS DERECHOS POTENCIALES DE VOTO QUE SON ACTUALMENTE EJERCIBLES O CONVERTIBLES SE CONSIDERAN AL EVALUAR SI LA ENTIDAD CONTROLA A OTRA ENTIDAD. LAS SUBSIDIARIAS SE CONSOLIDAN DESDE LA FECHA EN QUE SU CONTROL SE TRANSFIERE A LA ENTIDAD, Y SE DEJAN DE CONSOLIDAR DESDE LA FECHA EN LA QUE SE PIERDE EL CONTROL.

LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LAS SUBSIDIARIAS HAN SIDO MODIFICADAS CUANDO HA SIDO NECESARIO, PARA ASEGURAR QUE EXISTA UNA CONSISTENCIA CON LAS POLÍTICAS ADOPTADAS POR LA ENTIDAD.

3.RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS CUMPLEN CON LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS, POR SUS SIGLAS EN INGLES, EN ADELANTE IFRS O IAS) EMITIDAS POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB, POR SUS SIGLAS EN INGLES). SU PREPARACIÓN REQUIERE QUE LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD EFECTÚE CIERTAS ESTIMACIONES Y UTILICE DETERMINADOS SUPUESTOS PARA VALUAR ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y PARA EFECTUAR LAS REVELACIONES QUE SE REQUIEREN EN LOS MISMOS. SIN EMBARGO, LOS RESULTADOS REALES PUEDEN DIFERIR DE DICHAS ESTIMACIONES. LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD, APLICANDO EL JUICIO PROFESIONAL, CONSIDERA QUE LAS ESTIMACIONES Y SUPUESTOS UTILIZADOS FUERON LOS ADECUADOS EN LAS CIRCUNSTANCIAS (VER NOTA 4). LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SEGUIDAS POR LA ENTIDAD SON LAS SIGUIENTES:

A.RECLASIFICACIONES

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012 HAN SIDO RECLASIFICADOS EN CIERTOS RUBROS PARA CONFORMAR SU PRESENTACIÓN CON LA UTILIZADA EN 2012

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

B. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE CADA SUBSIDIARIA DE LA ENTIDAD SE PRESENTAN EN LA MONEDA DEL AMBIENTE ECONÓMICO PRIMARIO EN EL CUAL OPERA LA ENTIDAD (SU MONEDA FUNCIONAL). PARA FINES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, LOS RESULTADOS Y LA POSICIÓN FINANCIERA DE CADA ENTIDAD ESTÁN EXPRESADOS EN PESOS MEXICANOS, LA CUAL ES LA MONEDA FUNCIONAL DE LA ENTIDAD, Y LA MONEDA DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

C. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

CONSISTEN PRINCIPALMENTE EN DEPÓSITOS BANCARIOS EN CUENTAS DE CHEQUES E INVERSIONES EN VALORES A CORTO PLAZO, DE GRAN LIQUIDEZ, FÁCILMENTE CONVERTIBLES EN EFECTIVO Y SUJETOS A RIESGOS POCO SIGNIFICATIVOS DE CAMBIOS EN VALOR. EL EFECTIVO SE PRESENTA A VALOR NOMINAL Y LOS EQUIVALENTES SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE; LAS FLUCTUACIONES EN SU VALOR SE RECONOCEN EN EL LOS INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS DEL PERIODO. LOS EQUIVALENTES DE EFECTIVO ESTÁN REPRESENTADOS PRINCIPALMENTE POR FONDOS DE INVERSIÓN.

EL EFECTIVO RESTRINGIDO CORRESPONDE A DEPÓSITOS BANCARIOS EN CURSO DE APLICACIÓN AL BENEFICIARIO FINAL EN CUENTAS DEL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR LA ENTIDAD Y FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA, LOS CUALES ESTÁN DESTINADOS A LA AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.

D. 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 ENTIDAD. 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 ENTIDAD CLASIFICA COMO INVENTARIOS A LARGO PLAZO, AQUELLOS QUE SU FASE DE EXPLOTACIÓN ES SUPERIOR A UN AÑO.

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

E. INMUEBLES, CASSETAS, 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

F.DETERIORO DE ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN EN USO

LA ENTIDAD REvisa EL VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN EN USO, ANTE LA PRESENCIA DE ALGÚN INDICIO DE DETERIORO QUE PUDIERA INDICAR QUE EL VALOR EN LIBROS DE LOS MISMOS PUDIERA NO SER RECUPERABLE, CONSIDERANDO EL MAYOR DEL VALOR 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 2013 Y 2012, NO EXISTIERON PÉRDIDAS POR DETERIORO.

G.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.

H.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 ENTIDAD 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 ENTIDAD NO TIENE ACTIVOS O PASIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS A SU VALOR RAZONABLE CON

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 5 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS, NI INSTRUMENTOS COMPUESTOS.

I. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

LA ENTIDAD 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 ENTIDAD 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.

J. ANTICIPOS DE CLIENTES

REPRESENTAN DEPÓSITOS POR CONTRATOS DE VENTAS FUTURAS DE VIVIENDAS, TERRENOS Y LOCALES COMERCIALES, LOS CUALES SE LLEVARÁN A RESULTADOS UNA VEZ QUE SE PERFECCIONE LA VENTA.

J. PROVISIÓN POR OBLIGACIONES DE ENTREGA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DONADAS

SE RECONOCEN CUANDO SE TIENE UNA OBLIGACIÓN PRESENTE (YA SEA LEGAL O IMPLÍCITA) COMO RESULTADO DE UN EVENTO PASADO, QUE PROBABLEMENTE RESULTE EN LA SALIDA DE RECURSOS ECONÓMICOS Y QUE PUEDA SER ESTIMADA RAZONABLEMENTE. ESTA OBLIGACIÓN NACE CUANDO A LA ENTIDAD SE LE HAN OTORGADO PERMISOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y CONFORME SE AVANZA EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO, DERIVADO DE ESTO LA ENTIDAD SE OBLIGA A INVERTIR Y ENTREGAR A LOS GOBIERNOS ESTATALES O MUNICIPALES CIERTAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA, LAS CUALES SE PROVISIONAN CON BASE EN EL PROYECTO DE INVERSIÓN Y SE REVISAN CONFORME SE REALICE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

K. 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.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

L.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 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.

M.BENEFICIOS DIRECTOS A LOS EMPLEADOS

SE VALÚAN EN PROPORCIÓN A LOS SERVICIOS PRESTADOS, CONSIDERANDO LOS SUELDOS ACTUALES Y SE RECONOCE EL PASIVO CONFORME SE DEVENGAN. INCLUYE PRINCIPALMENTE PTU POR PAGAR, AUSENCIAS COMPENSADAS, COMO VACACIONES Y PRIMA VACACIONAL, E INCENTIVOS.

N.IMPUESTOS A LA UTILIDAD

EL GASTO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD REPRESENTA LA SUMA DE LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS Y LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS.

-IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS

EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) Y EL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU) SE REGISTRAN EN LOS RESULTADOS DEL AÑO EN QUE SE CAUSAN.

-IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS

PARA RECONOCER EL IMPUESTO DIFERIDO SE DETERMINA SI, CON BASE EN PROYECCIONES FINANCIERAS, LA ENTIDAD CAUSARÁ ISR O IETU Y RECONOCE EL IMPUESTO DIFERIDO QUE CORRESPONDA AL IMPUESTO QUE ESENCIALMENTE PAGARÁ. LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS SE RECONOCE SOBRE LAS DIFERENCIAS TEMPORALES ENTRE EL VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS INCLUIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LAS BASES FISCALES CORRESPONDIENTES UTILIZADAS PARA DETERMINAR EL RESULTADO FISCAL, APLICANDO LA TASA CORRESPONDIENTES A ESTAS DIFERENCIAS Y EN SU CASO SE INCLUYEN LOS BENEFICIOS DE LAS PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR Y DE ALGUNOS CRÉDITOS FISCALES. EL PASIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO SE RECONOCE GENERALMENTE PARA TODAS LAS DIFERENCIAS FISCALES TEMPORALES. SE RECONOCERÁ UN ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS, POR TODAS LAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES, EN LA MEDIDA EN QUE RESULTE PROBABLE QUE LA ENTIDAD DISPONGA DE UTILIDADES FISCALES FUTURAS CONTRA LAS QUE PUEDA APLICAR ESAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES. ESTOS ACTIVOS Y PASIVOS NO SE RECONOCEN SI LAS DIFERENCIAS TEMPORALES SURGEN DEL CRÉDITO MERCANTIL O DEL RECONOCIMIENTO INICIAL (DISTINTO AL DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS) DE OTROS ACTIVOS Y PASIVOS EN UNA OPERACIÓN QUE NO AFECTA EL RESULTADO FISCAL NI EL CONTABLE.

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 7 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL VALOR EN LIBROS DE UN ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS DEBE SOMETERSE A REVISIÓN AL FINAL DE CADA PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA Y SE DEBE REDUCIR EN LA MEDIDA QUE SE ESTIME PROBABLE QUE NO HABRÁN UTILIDADES GRAVABLES SUFICIENTES PARA PERMITIR QUE SE RECUPERE LA TOTALIDAD O UNA PARTE DEL ACTIVO.

LOS ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE VALÚAN EMPLEANDO LAS TASAS FISCALES QUE SE ESPERA APLICAR EN EL PERÍODO EN EL QUE EL PASIVO SE PAGUE O EL ACTIVO SE REALICE, BASÁNDOSE EN LAS TASAS (Y LEYES FISCALES) QUE HAYAN SIDO APROBADAS O SUSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA. LA VALUACIÓN DE LOS PASIVOS Y ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS REFLEJA LAS CONSECUENCIAS FISCALES QUE SE DERIVARÍAN DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD ESPERA, AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA, RECUPERAR O LIQUIDAR EL VALOR EN LIBROS DE SUS ACTIVOS Y PASIVOS.

LOS ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS Y LOS PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE COMPENSAN CUANDO EXISTE UN DERECHO LEGAL PARA COMPENSAR ACTIVOS A CORTO PLAZO CON PASIVOS A CORTO PLAZO Y CUANDO SE REFIEREN A IMPUESTOS A LA UTILIDAD CORRESPONDIENTES A LA MISMA AUTORIDAD FISCAL Y LA ENTIDAD TIENE LA INTENCIÓN DE LIQUIDAR SUS ACTIVOS Y PASIVOS SOBRE UNA BASE NETA.

-IMPUESTOS CAUSADOS Y DIFERIDOS

LOS IMPUESTOS CAUSADOS Y DIFERIDOS SE RECONOCEN COMO INGRESO O GASTO EN RESULTADOS, EXCEPTO CUANDO SE REFIEREN A PARTIDAS QUE SE RECONOCEN FUERA DE LOS RESULTADOS, YA SEA EN LOS OTROS RESULTADOS INTEGRALES 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 UNA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS, EL EFECTO FISCAL SE INCLUYE DENTRO DEL RECONOCIMIENTO DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.

O.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.

P.RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

LOS INGRESOS SE RECONOCEN CUANDO LA ENTIDAD TRANSFIERE A SUS CLIENTES LOS RIESGOS Y BENEFICIOS SIGNIFICATIVOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES, LOS INGRESOS PUEDEN VALUARSE CONFIABLEMENTE Y EXISTE LA PROBABILIDAD DE QUE LA ENTIDAD RECIBA LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS ASOCIADOS CON LA TRANSACCIÓN, LO CUAL NORMALMENTE OCURRE AL MOMENTO DE LA ESCRITURACIÓN O ENTREGA 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.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 8 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

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.

Q. 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.

R. INGRESOS POR INTERESES

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

S. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

LA ENTIDAD PRESENTA ESTOS ESTADOS CONFORME AL MÉTODO INDIRECTO. LOS INTERESES COBRADOS SE PRESENTAN EN LA SECCIÓN DE OPERACIÓN, MIENTRAS QUE LOS INTERESES PAGADOS EN LA SECCIÓN DE FINANCIAMIENTO. LOS DIVIDENDOS PAGADOS SE PRESENTAN EN LA SECCIÓN DE FINANCIAMIENTO.

LA ENTIDAD CONSIDERA LOS FLUJOS DERIVADOS DE FACTORAJE DE CUENTAS POR COBRAR COMO ENTRADAS O SALIDAS DE EFECTIVO EN LA SECCIÓN DE FINANCIAMIENTO.

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

EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD, LAS CUALES SE DESCRIBEN EN LA NOTA 3, LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD 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 ENTIDAD 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 ENTIDAD. ASIMISMO, LA ENTIDAD REALIZA ESTIMACIONES Y ASIGNACIONES DE COSTOS QUE IMPACTAN LA DETERMINACIÓN DE LA UTILIDAD BRUTA.

B. COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 25, LA ENTIDAD TIENE PÉRDIDAS FISCALES POR RECUPERAR

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 9 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

ACUMULADAS POR LAS CUALES TIENE QUE EVALUAR LA RECUPERABILIDAD PREVIO AL RECONOCIMIENTO DE UN ACTIVO DIFERIDO.

5.EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

20132012		
EFECTIVO Y DEPÓSITOS BANCARIOS	2,467	
8,676		
INVERSIONES DISPONIBLES A LA VISTA	204,078	
107,075		
EFECTIVO RESTRINGIDO (NOTA 1)	5,209	
14,447		
TOTAL	211,754	130,198

(1) CORRESPONDE A DEPÓSITOS BANCARIOS EN CURSO DE APLICACIÓN AL BENEFICIARIO FINAL EN CUENTAS DEL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR LA ENTIDAD (VER NOTA 12) Y FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA, LOS CUALES ESTÁN DESTINADOS A LA AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.

6.INVENTARIOS INMOBILIARIOS

20132012		
TERRENOS EN DESARROLLO	1,262,159	1,079,734
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS		383,598
294,127		
INVENTARIO DE VIVIENDA TERMINADA	33,365	
33,762		
INVENTARIO DE LOCALES COMERCIALES Y CASAS MODELO		49,663
49,326		
COSTOS INDIRECTOS DE OBRA	45,299	35,033
MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	31,216	33,063
1,805,300	1,525,045	
INVENTARIO INMOBILIARIOS A LARGO PLAZO (INLUYE TERRENOS		363,741
363,741		
EN BREÑA, URBANIZACIONES E INFRAESTRUCTURA)		
TOTAL INVENTARIOS INMOBILIARIOS A CORTO PLAZO		1,441,559
1,161,304		

7.RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

20132012		
GASTOS FINANCIEROS	27,153	83,864
PRODUCTOS FINANCIEROS-	4,084 -	6,828
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO		23,069
77,036		

RIF CAPITALIZADO ATRIBUIBLE A INVENTARIOS INMOBILIARIOS ASIGNABLES AL COSTO DE VENTAS

19,822	35,484	
--------	--------	--

8.OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

20132012

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

ANTICIPO A ACREEDORES DE TERRENOS		96,939	
82,564			
ANTICIPO A PROVEEDORES Y SUBCONTRATISTAS			10,733
8,723			
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO			-
1,944			
	107,672	93,231	
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS		3,332	1,446
DEUDORES DIVERSOS	5,373		5,765
IMPUESTOS POR RECUPERAR		19,924	15,089
TOTAL	136,301	115,531	
9.MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA			
20132012			
TERRENO Y EDIFICIO	3,829		3,829
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA		5,170	
7,061			
MAQUINARIA Y EQUIPO	8,259		8,575
EQUIPO DE CARGA Y TRANSPORTE		17,542	
15,718			
EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN		17,919	
16,363			
EQUIPO DE INVESTIGACION		6,432	2,781
DEPRECIACIÓN ACUMULADA-	28,257	-	23,754
TOTAL	30,894	30,573	
10.OTROS ACTIVOS DIFERIDOS			
20132012			
SUBASTAS Y REGISTRO DE PAQUETES		11,567	
23,391			
SOFTWARE	9,585		9,697
GASTOS DE INSTALACIÓN		1,205	1,786
DEPÓSITOS EN GARANTÍA		936	1,344
EQUIPOS DE PRUEBA	1,057		1,058
MARCAS Y PATENTES		32	
FIANZAS	42		42
AMORTIZACION-	4,924	-	10,248
TOTAL	19,500	27,070	

LA COMPAÑÍA POSEE CONTRATADOS 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 MDP. 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 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 MDP. 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 11 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

DÍAS AL INICIO DE CADA PERIODO MENSUAL, A CAMBIO DE PAGAR LAS TASAS FIJAS PREVIAMENTE ESTABLECIDAS.

11. INSTITUCIONES DE CRÉDITO

20132012

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.

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON ING HIPOTECARIA DENTRO DEL PROGRAMA "ECO-CASA" DE LA SHF Y CON RECURSOS DEL INTERAMERICAN DEVELOPMENT BANK (BID) Y DE KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KFW), CON TASA DE INTERÉS ANUAL DE TIIE MÁS 1.00%, CON VENCIMIENTO AL 18 DE DICIEMBRE DE 2014, GARANTIZADO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS \$ 19,448 \$7715 \$7,715

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$55 MILLONES DE PESOS 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. 14,500

TOTAL \$33,948 \$7,715

12. PASIVO A LARGO PLAZO

20132012

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. 135,62540,000

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$55 MILLONES DE PESOS 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. -6,750

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$50 MILLONES DE PESOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON LA CORPORACIÓN INTERAMERICANA DE INVERSIONES, INTEGRANTE DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID) 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. 50,000 50,000

LÍNEA DE CRÉDITO HASTA POR \$200 MILLONES DE PESOS 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% Y EL SEGUNDO DESEMBOLSO A TASA FIJA IGUAL A 8.43%,

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 12 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA E INVENTARIOS INMOBILIARIOS. 200,00060,000

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 30 DE JUNIO DE 2017, TASA DE INTERÉS VARIABLE TIEE MÁS 3.25% A 5.50%, DE ACUERDO AL NIVEL DE APALANCAMIENTO, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA Y SUS SUBSIDIARIAS. \$ 164,242\$169,288

PROGRAMAS DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE11 CON UNA TASA DE INTERÉS TIEE MÁS 1.95% CON VENCIMIENTO EN MARZO 2014 AL AMPARO DE UN 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. 50,00085,000

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE11-2 CON UNA TASA DE INTERÉS TIEE MÁS 1.85% CON VENCIMIENTO EN JUNIO 2014 AL AMPARO DE UN 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.65,0000 100,000

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE12 CON UNA TASA DE INTERÉS TIEE MÁS 1.75% CON VENCIMIENTO EN JULIO 2015 AL AMPARO DE UN 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 (BID). 200,000 200,000

TOTAL 864,867711,038

MENOS: PORCIÓN CIRCULANTE DEL PASIVO A LARGO PLAZO (115,000) (130,000)

MENOS: GASTOS NETOS DE COLOCACIÓN Y CONTRATACIÓN DE DEUDA (13,714) (7,125)

DEUDA A LARGO PLAZO \$736,153\$567,068

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, ALGUNAS DE LAS CUALES SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN Y A CUMPLIR CON OTRAS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER, DURANTE LA VIGENCIA DE LOS MISMOS. AL 30 DE JUNIO DE 2013, 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 13 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

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;

"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.

13. OBLIGACIONES POR VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS COBRO FUTUROS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 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 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SE TIENEN LOS SIGUIENTES PASIVOS POR PROGRAMAS DE FACTORAJE:

20132012

LÍNEA DE OPERACIONES DE FACTORAJE FOVISSSTE PARA VIVIENDA YA ESCRITURADA Y EN PROCESO DE COBRO CON DICHA INSTITUCIÓN 527

23,829

TOTAL

527

23,829

14. ACREEDORES DIVERSOS, SUBCONTRATISTAS Y OTROS

20132012

ACREEDORES DIVERSOS Y SUBCONTRATISTAS

60,228

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

26,333			
FONDOS DE GARANTÍA RETENIDOS		32,703	29,639
TOTAL	92,931	55,972	
15.IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS			

20132012			
PROVISION DE INFRAESTRUCTURA Y AREAS DE DONACION (1)			13,048
IMPUESTOS POR PAGAR	25,796		31,075
OBRA POR EJECUTAR	13,189		404
TOTAL	38,985	44,527	

(1) CORRESPONDE A OBRAS MENORES QUE SE PROVISIONAN PARA LA CONCLUSIÓN DE LAS VIVIENDAS, NO SE HACEN REVELACIONES ADICIONALES POR CONSIDERARSE POCO IMPORTANTES.

16.INGRESOS POR VENTAS INMOBILIARIAS Y OTRAS

INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA		788,699	1,485,872
INGRESOS POR VENTA DE LOTES Y LOCALES COMERCIALES			2,239
29,442			
INGRESOS POR EQUIPAMIENTO Y TECNOLOGIAS PARA LA VIVIENDA			21,548
43,788			
INGRESOS POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, CONSULTORÍA Y OTROS			
7,510	718		
TOTAL	819,996	1,559,820	

17.SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

A.LA POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA AL 30 DE JUNIO DE 2013 ES:

SALDOS ENEQUIVALENTE
MONEDAEN MONEDA
MONEDAEXTRANJERANACIONAL

DÓLARES ESTADOUNIDENSES:
ACTIVOS MONETARIOS - POSICIÓN ACTIVA NETA55 USD\$674MDP

B.LOS TIPOS DE CAMBIO APLICADOS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012, FUERON COMO SIGUE:

20132012		
DÓLAR BANCO DE MÉXICO\$	13.03	
\$13.41		

18.CAPITAL CONTABLE

A.AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012, EL CAPITAL SOCIAL SE INTEGRA COMO SIGUE:

NÚMERO DE ACCIONES SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL			
20132012			
CAPITAL FIJO	50,000		50,000
CAPITAL VARIABLE	38,534,955	38,149,105	
TOTAL	38,584,955	38,199,105	

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 15 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

B. EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES VARIABLE, EL CAPITAL FIJO SIN DERECHO A RETIRO ASCIENDE A \$50 MDP, 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")
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 LA 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 30 DE JUNIO 2013 Y 31 DE DICIEMBRE 2012 SON:

20132012

CUENTA DE CAPITAL DE APORTACIÓN \$172,042 \$172,042
CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA (CUFIN) 5,941 22,898

TOTAL \$177,983 \$194,940

19. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

LA ENTIDAD ESTÁ SUJETA AL ISR Y AL IETU.

ISR - LA TASA ES 30% PARA LOS AÑOS 2013, 2012 Y 2011 Y SERÁ 29% PARA EL AÑO 2014 Y 28% PARA EL AÑO 2015.

IETU - TANTO LOS INGRESOS COMO LAS DEDUCCIONES Y CIERTOS CRÉDITOS FISCALES SE DETERMINAN CON BASE EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA EJERCICIO. A PARTIR DE 2011 LA TASA ES 17.5%.

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 16 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

ACON BASE EN PROYECCIONES FINANCIERAS, LA ENTIDAD 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 30 DE JUNIO DE 2013 SON:

AÑO DE
VENCIMIENTO PÉRDIDAS
FISCALES

2013 \$443
2014 189
2015 64
2016 144
2017 156
2018 5,461
2019 234
2020 9,937
2021 116,201
2022 15,784

\$148,613

20. 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.

21. COMPROMISOS

A. LA COMPAÑÍA ARRIENDA MAQUINARIA Y EQUIPO PARA SU PROCESO CONSTRUCTIVO; LOS GASTOS POR RENTA ASCENDIERON A \$ 16,258 MDP Y \$18,969 MDP EN 2013 Y 2012, RESPECTIVAMENTE

22. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

LA ENTIDAD NO HA APLICADO LAS SIGUIENTES NUEVAS Y REVISADAS IFRS QUE HAN SIDO ANALIZADAS, PERO AÚN NO SE HAN IMPLEMENTADO:

IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS
IFRS 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
IFRS 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 17 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

MODIFICACIONES A LA IFRS 7, REVELACIONES - COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

MODIFICACIONES A LA IFRS 9 E IFRS 7, FECHA EFECTIVA DE IFRS 9 Y REVELACIONES DE TRANSICIÓN

MODIFICACIONES A LA IFRS 10, IFRS 11 E IFRS 12, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, ACUERDOS CONJUNTOS Y REVELACIONES SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES: GUÍAS DE TRANSICIÓN

LA IAS 19 (REVISADA EN 2011), BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

LA IAS 27 (REVISADA EN 2011), ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

MODIFICACIONES A LA IAS 32, REVELACIONES - COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

MODIFICACIONES A LAS IFRS, MEJORAS ANUALES A IFRS CICLO 2009-2011, EXCEPTO POR LAS MODIFICACIONES A IAS 1

IFRIC 20, COSTOS DE DESMONTE EN LA FASE DE PRODUCCIÓN DE UNA MINA A CIELO ABIERTO

IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS - LA IFRS 9 EMITIDA EN NOVIEMBRE DE 2009 INTRODUCE NUEVOS REQUERIMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS. LA IFRS 9 MODIFICADA EN OCTUBRE DE 2010 INCLUYE LOS REQUERIMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS Y PARA SU ELIMINACIÓN.

LOS PRINCIPALES REQUERIMIENTOS DE LA IFRS 9 SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

- LA IFRS 9 REQUIERE QUE TODOS LOS ACTIVOS FINANCIEROS RECONOCIDOS QUE ESTÉN DENTRO DEL ALCANCE DE IAS 39, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN SEAN MEDIDOS POSTERIORMENTE A COSTO AMORTIZADO O A VALOR RAZONABLE. ESPECÍFICAMENTE, LAS INVERSIONES DE DEUDA EN UN MODELO DE NEGOCIOS CUYO OBJETIVO ES COBRAR LOS FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES Y QUE TENGAN FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES QUE SEAN EXCLUSIVAMENTE PAGOS DE CAPITAL E INTERESES SOBRE EL CAPITAL EN CIRCULACIÓN GENERALMENTE SE MIDEN A COSTO AMORTIZADO AL FINAL DE LOS PERIODOS CONTABLES POSTERIORES. TODAS LAS DEMÁS INVERSIONES DE DEUDA Y DE CAPITAL SE MIDEN A SUS VALORES RAZONABLES AL FINAL DE LOS PERIODOS CONTABLES POSTERIORES. ADICIONALMENTE, BAJO IFRS 9, LAS ENTIDADES PUEDEN HACER LA ELECCIÓN IRREVOCABLE DE PRESENTAR LOS CAMBIOS POSTERIORES EN EL VALOR RAZONABLE DE UNA INVERSIÓN DE CAPITAL (QUE NO ES MANTENIDA CON FINES DE NEGOCIACIÓN) EN OTRAS PARTIDAS DE LA UTILIDAD INTEGRAL, CON INGRESOS POR DIVIDENDOS GENERALMENTE RECONOCIDOS EN EL RESULTADO DEL AÑO.

- EL EFECTO MÁS SIGNIFICATIVO DE LA IFRS 9 CON RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS SE RELACIONA CON EL TRATAMIENTO CONTABLE DE CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE UN PASIVO FINANCIERO (DESIGNADO COMO A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE UTILIDAD O PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO CREDITICIO DE DICHO PASIVO. ESPECÍFICAMENTE, BAJO LA IFRS 9, PARA LOS PASIVOS FINANCIEROS DESIGNADOS COMO A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE UTILIDAD O PÉRDIDA, EL MONTO DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO FINANCIERO QUE ES ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO CREDITICIO DE DICHO PASIVO SE PRESENTA BAJO OTROS RESULTADOS INTEGRALES, SALVO QUE EL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LOS CAMBIOS EN EL RIESGO CREDITICIO DEL PASIVO DENTRO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES CREA O INCREMENTA UNA DISCREPANCIA CONTABLE EN EL ESTADO DE RESULTADOS. LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE ATRIBUIBLES AL RIESGO CREDITICIO DEL PASIVO FINANCIERO NO SE CLASIFICAN POSTERIORMENTE AL ESTADO DE RESULTADOS.

ANTERIORMENTE, CONFORME A IAS 39, EL MONTO COMPLETO DEL CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO FINANCIERO DESIGNADO COMO A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE UTILIDAD O PÉRDIDA SE PRESENTÓ EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

EN MAYO DE 2011 SE EMITIÓ UN PAQUETE DE CINCO NORMAS SOBRE CONSOLIDACIÓN, COINVERSIONES, ASOCIADAS Y REVELACIONES, INCLUYENDO LA IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 18 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

27 (SEGÚN REVISIÓN DE 2011) E IAS 28 (SEGÚN REVISIÓN DE 2011).

LOS PRINCIPALES REQUERIMIENTOS DE ESTAS CINCO NORMAS SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

IFRS 10, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS - LA IFRS 10 REEMPLAZA LAS PARTES DE IAS 27, ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS QUE TRATAN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS. LA SIC-12 CONSOLIDACIÓN - ENTIDADES CON PROPÓSITOS ESPECIALES HA SIDO RETIRADA CON LA EMISIÓN DE LA IFRS 10. CONFORME A LA IFRS 10, SÓLO EXISTE UNA BASE PARA CONSOLIDACIÓN QUE ES EL CONTROL. ADICIONALMENTE, LA IFRS 10 INCLUYE UNA NUEVA DEFINICIÓN DE CONTROL QUE CONTIENE TRES ELEMENTOS: (A) EL PODER EJERCIDO SOBRE LA EMPRESA RECEPTORA DE LA INVERSIÓN, (B) EXPOSICIÓN O DERECHOS A RETORNOS VARIABLES POR SU INVOLUCRAMIENTO CON LA EMPRESA RECEPTORA DE LA INVERSIÓN Y (C) LA CAPACIDAD DE UTILIZAR SU PODER SOBRE DICHA EMPRESA PARA AFECTAR EL MONTO DE LOS RETORNOS DEL INVERSIONISTA. SE HAN AGREGADO UNA GRAN CANTIDAD DE LINEAMIENTOS EN LA IFRS 10 PARA TRATAR LOS ESCENARIOS COMPLEJOS.

IFRS 12, REVELACIÓN DE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES - LA IFRS 12 ES UNA NORMA DE REVELACIÓN Y APLICA A ENTIDADES QUE TIENEN PARTICIPACIONES EN SUBSIDIARIAS, ACUERDOS CONJUNTOS, ASOCIADAS Y/O ENTIDADES ESTRUCTURADAS NO CONSOLIDADAS. EN GENERAL, LOS REQUERIMIENTOS DE REVELACIÓN DE LA IFRS 12 SON MÁS EXHAUSTIVOS QUE LOS DE LAS NORMAS ACTUALES.

IFRS 13, MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE - LA IFRS 13 ESTABLECE UNA ÚNICA FUENTE DE LINEAMIENTOS PARA LAS MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE Y LAS REVELACIONES CORRESPONDIENTES. LA NORMA DEFINE EL VALOR RAZONABLE, ESTABLECE UN MARCO PARA MEDIR EL VALOR RAZONABLE Y REQUIERE REVELACIONES SOBRE LAS MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE. EL ALCANCE DE LA IFRS 13 ES AMPLIO; APLICA TANTO A PARTIDAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS COMO A PARTIDAS QUE NO SON DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR LAS CUALES OTRAS IFRS REQUIEREN O PERMITEN MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE Y REVELACIONES SOBRE LAS MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE, EXCEPTO EN CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS. EN GENERAL, LOS REQUERIMIENTOS DE REVELACIÓN EN LA IFRS 13 SON MÁS EXHAUSTIVOS QUE LOS QUE SE REQUIEREN EN LAS NORMAS ACTUALES. POR EJEMPLO, LAS REVELACIONES CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS BASADAS EN LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE DE TRES NIVELES REQUERIDA ACTUALMENTE PARA INSTRUMENTOS FINANCIEROS ÚNICAMENTE BAJO LA IFRS 7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: REVELACIONES SE EXTENDERÁN POR LA IFRS 13 PARA CUBRIR TODOS LOS ACTIVOS Y PASIVOS DENTRO DE SU ALCANCE.

LA IFRS 13 APLICA PARA EJERCICIOS QUE INICIEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2013, AUNQUE SE PERMITE LA APLICACIÓN ANTICIPADA.

MODIFICACIONES A LA IAS 32, REVELACIONES - COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS - LAS MODIFICACIONES A IAS 32 CLARIFICAN LA APLICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS EXISTENTES SOBRE LA COMPENSACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS. EN ESPECÍFICO, LAS MODIFICACIONES CLARIFICAN EL SIGNIFICADO DE "TENGA, EN EL MOMENTO ACTUAL, EL DERECHO, EXIGIBLE LEGALMENTE, DE COMPENSAR LOS IMPORTES RECONOCIDOS" Y "TENGA LA INTENCIÓN DE LIQUIDAR POR EL IMPORTE NETO, O DE REALIZAR EL ACTIVO Y LIQUIDAR EL PASIVO SIMULTÁNEAMENTE".

MODIFICACIONES A LA IFRS 7, REVELACIONES - COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS - LAS MODIFICACIONES A IFRS 7 REQUIEREN A LAS ENTIDADES REVELAR INFORMACIÓN ACERCA DE LOS DERECHOS DE COMPENSAR Y ACUERDOS RELACIONADOS PARA INSTRUMENTOS FINANCIEROS RECONOCIDOS QUE ESTÁN SUJETOS A UN ACUERDO MAESTRO DE COMPENSACIÓN EXIGIBLE O ACUERDO SIMILAR.

LA APLICACIÓN DE ESTAS MODIFICACIONES A LA IFRS 7, SON EFECTIVAS PARA PERIODOS ANUALES QUE COMIENCEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2013 Y PERIODOS INTERMEDIOS DENTRO DE ESOS

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 19/ 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

PERIODOS ANUALES. LAS REVELACIONES DEBEN SER MOSTRADAS RETROSPECTIVAMENTE PARA TODOS LOS PERIODOS COMPARATIVOS. SIN EMBARGO, LAS MODIFICACIONES A IAS 32 SON EFECTIVAS PARA PERIODOS ANUALES QUE INICIEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2014, Y PERMITEN SU APLICACIÓN ANTICIPADA.

LA IAS 19 (REVISADA EN 2011), BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS - LAS MODIFICACIONES A IAS 19 CAMBIAN EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS PLANES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y BENEFICIOS POR TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL. EL CAMBIO MÁS IMPORTANTE SE REFIERE AL TRATAMIENTO CONTABLE DE CAMBIOS EN OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y ACTIVOS DEL PLAN. LAS MODIFICACIONES REQUIEREN EL RECONOCIMIENTO DE CAMBIOS EN LAS OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS Y EN EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS DEL PLAN CUANDO OCURREN Y, POR TANTO, ELIMINAN EL 'ENFOQUE DE CORREDOR' PERMITIDO BAJO LA VERSIÓN ANTERIOR DE IAS 19 Y ACELERAN EL RECONOCIMIENTO DE COSTOS DE SERVICIO ANTERIOR. LAS MODIFICACIONES REQUIEREN QUE TODAS LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES SE RECONOZCAN INMEDIATAMENTE A TRAVÉS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES PARA QUE EL ACTIVO O PASIVO POR PENSIONES NETO RECONOCIDO EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO REFLEJE EL VALOR TOTAL DEL DÉFICIT O SUPERÁVIT DEL PLAN. ADICIONALMENTE, EL COSTO POR INTERÉS Y EL RETORNO ESPERADO DE LOS ACTIVOS DEL PLAN UTILIZADOS EN LA VERSIÓN ANTERIOR DE IAS 19 SON REMPLAZADOS CON EL IMPORTE DEL INTERÉS NETO, EL CUAL ES CALCULADO APLICANDO LA TASA DE DESCUENTO LA MISMA TASA DE DESCUENTO AL PASIVO O ACTIVO POR BENEFICIOS DEFINIDOS NETO.

LAS MODIFICACIONES A IAS 19 APLICAN PARA EJERCICIOS QUE INICIEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2013 Y SE REQUIERE LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA CON CIERTAS EXCEPCIONES. LOS DIRECTORES ESPERAN QUE LAS MODIFICACIONES A IAS 19 SEAN ADOPTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL GRUPO PARA EL EJERCICIO QUE INICIA EL 1 DE ENERO DE 2013 Y QUE LA APLICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES A IAS 19 PUEDA TENER UN IMPACTO EN LOS MONTOS REPORTADOS CON RESPECTO AL PLAN DE BENEFICIOS DEFINIDOS DEL GRUPO. SIN EMBARGO, LOS DIRECTORES AÚN NO HAN REALIZADO UN ANÁLISIS DETALLADO DEL IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES Y, POR TANTO, AÚN NO HAN CUANTIFICADO EL ALCANCE DEL IMPACTO.

MODIFICACIONES A LAS IFRS, MEJORAS ANUALES A IFRS CICLO 2009-2011 EXCEPTO POR LAS MODIFICACIONES A

IAS 1- LAS MODIFICACIONES ANUALES A IFRS CICLO 2009-2011 INCLUYEN MODIFICACIONES A VARIAS IFRS. LAS MODIFICACIONES SON EFECTIVAS PARA PERIODOS ANUALES QUE COMIENCEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2013. LAS MODIFICACIONES A IFRS INCLUYEN:

- MODIFICACIONES A IAS 16, PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO; Y
- MODIFICACIONES A IAS 32, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: PRESENTACIÓN.

LAS MODIFICACIONES A IAS 16 CLARIFICAN QUE LAS PIEZAS DE REPUESTO IMPORTANTES Y EL EQUIPO DE MANTENIMIENTO PERMANENTE DEBEN SER CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, CUANDO CUMPLAN LA DEFINICIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE IAS 16 Y COMO INVENTARIOS EN CASO CONTRARIO.

LAS MODIFICACIONES A IAS 32 CLARIFICAN QUE EL IMPUESTO A LA UTILIDAD RELACIONADO CON DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE UN INSTRUMENTO DE CAPITAL Y LOS COSTOS DE LAS TRANSACCIONES DE UN UNA TRANSACCIÓN DE CAPITAL, DEBE SER CONTABILIZADA DE ACUERDO CON IAS 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD.

23. 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 30 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012 FUERON:

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 20 / 20

CONSOLIDADO

Impresión Final

20132012

COMPRA DE TERRENOS CON PROVEEDORES, NO PAGADOS \$ 93,707 \$ 51,817

24.AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 19 DE JULIO DE 2013, POR EL LIC. DOMINGO ALBERTO VALDÉS DÍAZ, DIRECTOR DE FINANZAS Y EL L.C. CÉSAR RODRÍGUEZ REYES, CONTRALOR CORPORATIVO Y ESTÁN SUJETOS A LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA, QUIEN PUEDE DECIDIR SU MODIFICACIÓN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **VINTE**

TRIMESTRE **02** AÑO **2013**

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.

TRIMESTRE 02 AÑO 2013

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			0	117,980										
TOTAL PROVEEDORES				0	117,980					0	0				
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
VARIOS	NO			0	226,583	0	0	0	0						
PASIVO LABORAL	NO			0	0	1,054	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	226,583	1,054	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				33,948	459,563	326,559	0	49,566	361,082	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: 02 AÑO: 2013

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: 02 AÑO: 2013

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: 02 AÑO: 2013

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: 02 AÑO: 2013

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: 02 AÑO: 2013

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 30 DE JUNIO DE 2013 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 **02** AÑO **2013**

**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	180	62,932	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. \$350 a \$500 MIL	606	271,896	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. \$500 a \$700 MIL	419	256,497	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. \$700 a \$1,000	141	124,487	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
VIV. MAY. A \$1,000	45	72,888	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
EQUIPAMIENTO Y TECNO	0	21,547	0.00	EMOBEL	PUBLICO EN GENERAL
LOTES Y LOCALES COME	0	2,239	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
SERVICIOS DE CONSTR	0	7,510	0.00	REAL PARAISO	PUBLICO EN GENERAL
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	1,391	819,996			

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 02 AÑO 2013

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	34,485,850	0	0	50,000	34,485,850
B	0.00000	0	0	4,049,105	0	0	0	4,049,105
TOTAL			50,000	38,534,955	0	0	50,000	38,534,955

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

38,584,955

OBSERVACIONES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 4

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 30 DE JUNIO DE 2013 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 30 DE JUNIO DE 2013, 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 DOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CONTRATADOS AL CIERRE DEL 30 DE JUNIO DE 2013.

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 3 / 4

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 30 DE JUNIO DE 2013 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 30 DE JUNIO DE 2013, 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 30 DE JUNIO DE 2013 NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS POR POSICIÓN EN DERIVADOS.

A) CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE JUNIO DE 2013

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS AL 30 DE JUNIO DE 2013)

TIPO DE DERIVADO, VALOR O CONTRATOFINES DE COBERTURAMONTO NOCIONAL VALOR DEL ACTIVO SUBYACENTEVALOR RAZONABLEMONTOS DE VENCIMIENTO POR AÑOCOLATERAL / LÍNEAS DE CRÉDITO / GARANTÍASPOSICIÓN

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2013

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 4 / 4

CONSOLIDADO

Impresión Final

SWAP DE TASA DE INTERÉS IRSCOBERTURA\$150,000\$1,24802013: \$4,705 / 2014: \$3,334NA
LARGA / EL EMISOR PAGA TASA FIJA
SWAP DE TASA DE INTERÉS IRSCOBERTURA\$150,000\$1,23202013: \$4,705 / 2014: \$3,334NA
LARGA / EL EMISOR PAGA TASA FIJA

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.