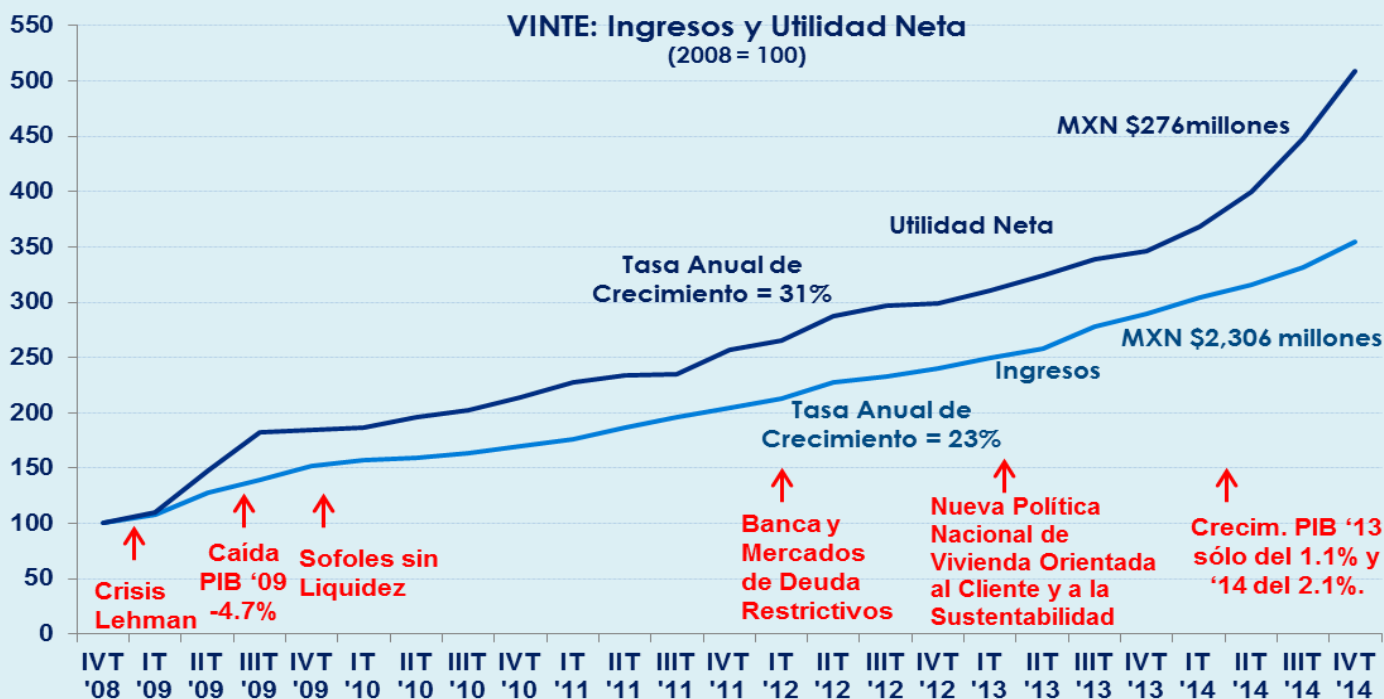




### Eventos Relevantes 2014

- ✓ Fuerte demanda de vivienda y un sólido modelo de negocio permitieron a Vinte lograr **un crecimiento en ingresos del 22.6%** durante 2014.
- ✓ La búsqueda continua de eficiencias en el costo de ventas, el gasto de administración y ventas, y el CIF resultó en 2014 en **un crecimiento del EBITDA del 34.0%** y de la **utilidad neta del 47.7%**.
- ✓ **ROE superior al 20% por 8 años consecutivos** como resultado de un enfoque en rentabilidad y una alta rotación de activos.
- ✓ **Fortalecimiento en la estructura de financiamiento con visión de largo plazo y de fuentes institucionales:**
  - ✓ Renovación por un plazo adicional de dos años del crédito firmado en 2008 por \$136mdp con el **International Finance Corporation (IFC)**, uno de los accionistas institucionales de Vinte.
  - ✓ Colocación de un CEBUR en la **BMV** por \$200mdp **a 5 años** con fuerte demanda de inversionistas institucionales.
  - ✓ Firma de una segunda línea de crédito por \$300mdp **a 7 años con el banco de desarrollo Alemán DEG-KfW**.
  - ✓ Firma de cuatro nuevos créditos **a 4 años en promedio** por \$400mdp con la banca comercial mexicana.
  - ✓ **Prepago de créditos** de mayor costo y mayor complejidad operativa.
  - ✓ Pago al vencimiento de **VINTE 11 y VINTE 11-2** y pago del 53% de **VINTE 12** al cierre de dic. 2014.
- ✓ **Firma de Convenio de Coinversión** con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante 5 años en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen, Q Roo.
- ✓ **Nivel mínimo histórico de apalancamiento** aun con inversiones significativas en nuevos desarrollos; gracias a la constante generación de flujos de efectivo.
- ✓ **Seis años consecutivos de pago de dividendos**; 2014 con un crecimiento del 52.1% vs. 2013.
- ✓ **Incremento de la calificación corporativa por parte de Standard and Poor's** a mxA- como resultado del sólido desempeño operativo y financiero de Vinte.

**Vinte ha logrado crecer CADA trimestre de los últimos 6 años, a pesar de fuertes cambios impredecibles en su entorno.**





### Resultados Enero – Diciembre 2014

Estado de Resultados		
	2013	2014
Viviendas (unidades escrituradas)	3,165	3,881
<b>Ingresos</b>	<b>1,881,000,344</b>	<b>2,306,599,951</b>
Costo de Ventas (sin intereses)	1,289,030,076	1,555,642,367
Utilidad Bruta	591,970,268	750,957,584
GAV y Otros Gastos (sin Dep y Amort.)	233,900,465	271,203,083
<b>EBITDA</b>	<b>358,069,803</b>	<b>479,754,501</b>
Dep y amortización	14,671,373	11,691,539
CIF	96,716,588	99,529,004
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>246,681,842</b>	<b>368,533,958</b>
ISR	59,558,611	92,156,613
<b>Utilidad Neta</b>	<b>187,123,231</b>	<b>276,377,345</b>

% Crecimiento	
2014	
	22.6%
	<b>22.6%</b>
	20.7%
	26.9%
	15.9%
	<b>34.0%</b>
	-20.3%
	2.9%
	<b>49.4%</b>
	54.7%
	<b>47.7%</b>

Márgenes	
2013	2014
<b>Precio 587,262</b>	<b>Precio 593,775</b>
<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
68.5%	67.4%
31.5%	32.6%
12.4%	11.8%
<b>19.0%</b>	<b>20.8%</b>
0.8%	0.5%
5.1%	4.3%
<b>13.1%</b>	<b>16.0%</b>
3.2%	4.0%
<b>9.9%</b>	<b>12.0%</b>

### Balance General Diciembre 2014

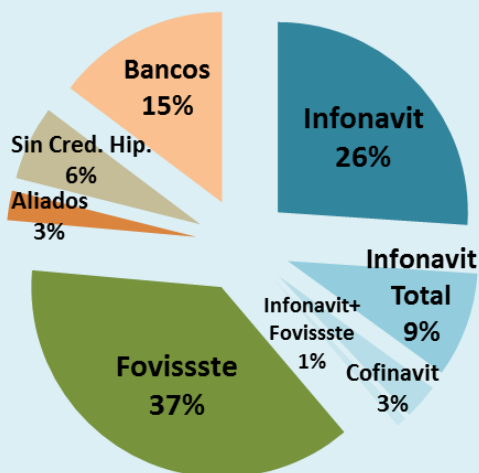
Balance General	Diciembre 2013	Diciembre 2014
Efectivo e Inv. Temporales	205,357,320	229,091,406
Cuentas por cobrar	261,568,106	329,506,050
Inventarios Inmobiliarios	2,110,994,450	2,311,050,701
Otros activos netos	117,278,936	127,304,754
<b>Total Activos</b>	<b>2,695,198,812</b>	<b>2,996,952,911</b>

Ctas por pagar y Acreedores	403,654,295	353,698,078
Anticipos de clientes	111,924,661	133,655,010
Impuestos diferidos	232,052,529	294,521,375
Pasivo por Operaciones de Factoraje		35,000,000
<b>Total Pasivos sin costo</b>	<b>747,631,485</b>	<b>816,874,463</b>

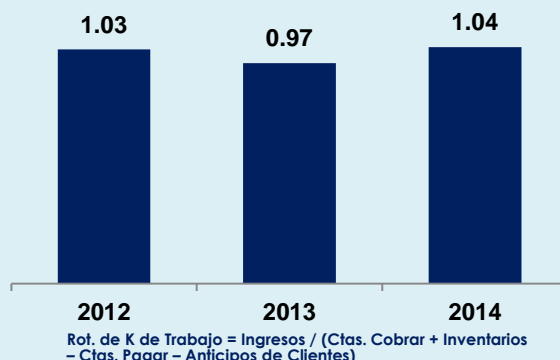
Créditos Corporativos	632,516,254	586,326,909
Certificados Bursátiles	247,182,621	296,342,106
<b>Total Deuda</b>	<b>879,698,875</b>	<b>882,669,015</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>1,627,330,360</b>	<b>1,699,543,478</b>

Capital social	251,357,316	251,357,316
Resultados acumulados	816,511,136	1,046,052,117
<b>Capital Contable</b>	<b>1,067,868,452</b>	<b>1,297,409,433</b>

### Mezcla de Hipotecas Ene.-Dic. 2014



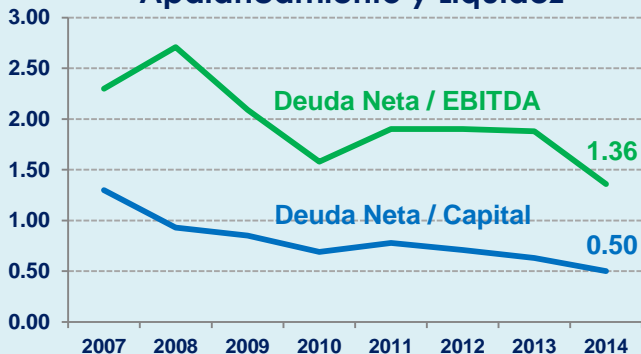
### Rotación de Capital de Trabajo





### VINTE ha mantenido una posición financiera sólida y una alta eficiencia operativa

#### Apalancamiento y Liquidez



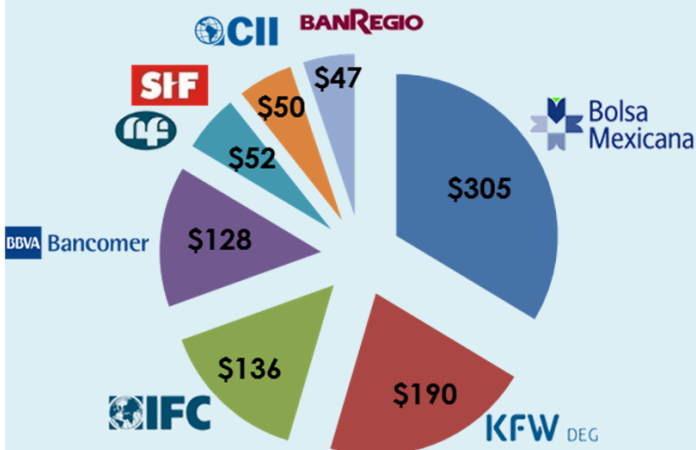
#### Retorno del Capital



### Fuentes y plazos de financiamiento diversificados

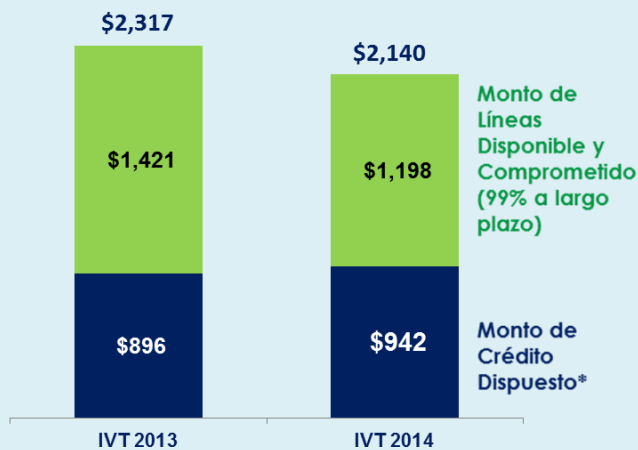
#### Deuda \$907mdp\*

(\$ mdp al cierre de diciembre 2014)



#### Acceso a Financiamiento Comprometido

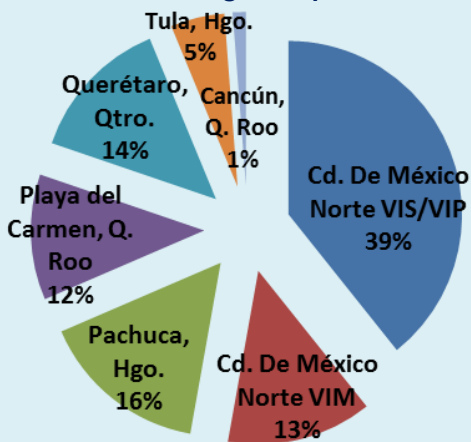
(\$ mdp a diciembre 2014 vs. 2013)



\* Saldo de Deuda sin incluir gastos de colocación bajo IFRS = \$907.4mdp y \$942.4mdp incluyendo factoraje.  
Saldo de Deuda en Balance General incluyendo gastos de colocación bajo IFRS = \$882.7mdp

### Diversificación Geográfica

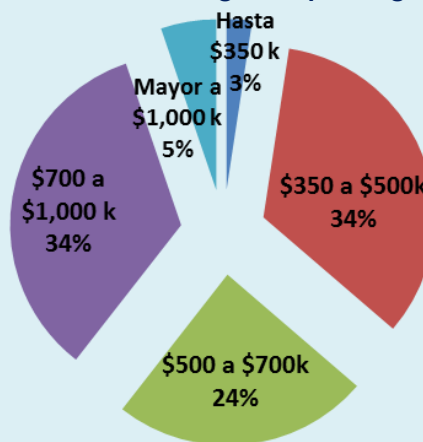
#### Ingresos por Plaza 2014



- Centro del País con:
- más del 50% de la demanda de hipotecas de FOVISSSTE
  - más del 40% de la demanda nacional de vivienda

### Diversificación de Precio

#### Distribución % de Ingresos por Segmento





### VINTE Viviendas Integrales: Sólido Modelo de Negocios

**Modelo de Negocios Sustentable que integra tres diferentes segmentos de vivienda en cada plaza, incrementando la flexibilidad operativa y reduciendo riesgos ante cambios en el mercado y la disponibilidad de hipotecas.**

- ✓ Más de 20,000 viviendas construidas y vendidas en 10 comunidades bajo el mismo modelo de negocio.
- ✓ Plusvalía de 5.0% a 9.3% anual (promedio histórico) de las viviendas vendidas, incrementando el patrimonio de las familias y disminuyendo la cartera vencida hipotecaria.

Diseño, equipamiento y postventa similares en una amplia escalera de productos

#### Negocio Interés Social \$330k - \$450k



#### Negocio Interés Popular \$450k - \$700k



#### Negocio Interés Medio \$700k - \$2,250k



### Acerca de VINTE y Contacto

VINTE es una desarrolladora de vivienda verticalmente integrada enfocada en los mercados de interés social, popular y medio en México. Desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. VINTE ha desarrollado más de 20 mil viviendas en cuatro estados de la República, principalmente en el centro del país. El equipo de dirección de VINTE cuenta más de 24 años de experiencia en el sector. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de VINTE la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con VINTE. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas. Para más información, consulte [www.vinte.com.mx](http://www.vinte.com.mx) o directamente a: Alfredo Nava Escárcega, Relación con Inversionistas, [alfredo.nava@vinte.com.mx](mailto:alfredo.nava@vinte.com.mx), Tel. +52(55) 9171-1528

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>10000000</b>	<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>2,996,953</b>	<b>2,695,198</b>
<b>11000000</b>	<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2,169,292</b>	<b>2,057,871</b>
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	229,091	205,357
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)	329,506	261,568
11030010	CLIENTES	329,506	261,568
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	1,534,797	1,516,139
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	75,898	74,807
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	75,898	74,807
<b>12000000</b>	<b>ACTIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>827,661</b>	<b>637,327</b>
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	786,253	594,855
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	10,000	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	776,253	594,855
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	25,490	30,854
12030010	INMUEBLES	3,882	3,882
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	11,198	8,292
12030030	OTROS EQUIPOS	40,356	50,254
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-29,946	-31,574
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	15,918	11,618
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	15,918	11,618
<b>20000000</b>	<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>1,699,544</b>	<b>1,627,330</b>
<b>21000000</b>	<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>666,269</b>	<b>784,745</b>
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	40,000	120,000
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	105,000	150,000
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	144,022	119,615
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	61,468	66,672
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	2,168	3,153
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	59,300	63,519
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	315,779	328,458

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
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 MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	315,779	328,458
<b>22000000</b>	<b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>1,033,275</b>	<b>842,585</b>
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	546,327	512,517
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	191,342	97,182
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	294,521	232,052
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	1,085	834
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	1,085	834
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	0	0
<b>30000000</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,297,409</b>	<b>1,067,868</b>
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	1,297,409	1,067,868
30030000	CAPITAL SOCIAL	251,357	251,357
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)	1,046,052	816,511
30080010	RESERVA LEGAL	31,469	31,469
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	738,206	597,919
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	276,377	187,123
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: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DATOS INFORMATIVOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO  
Impresión Final

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO 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	246,239	246,239
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 (*)	505	611
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	1,516	1,195
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	40,615,742	40,615,742
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: **04**

AÑO: **2014**

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

## ESTADOS DE RESULTADOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40010000</b>	<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>2,306,600</b>	<b>731,100</b>	<b>1,881,000</b>	<b>577,248</b>
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	2,231,597	712,636	1,823,756	562,099
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	1,350	1,071	531	121
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	73,653	17,393	56,713	15,028
<b>40020000</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>1,614,323</b>	<b>491,912</b>	<b>1,337,476</b>	<b>351,408</b>
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	692,277	239,188	543,524	225,840
<b>40030000</b>	<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>268,912</b>	<b>91,347</b>	<b>239,597</b>	<b>122,460</b>
<b>40040000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO</b>	<b>423,365</b>	<b>147,841</b>	<b>303,927</b>	<b>103,380</b>
<b>40050000</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>-13,982</b>	<b>-4,701</b>	<b>-8,975</b>	<b>-4,997</b>
<b>40060000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)</b>	<b>409,383</b>	<b>143,140</b>	<b>294,952</b>	<b>98,383</b>
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	14,382	3,434	12,557	5,284
40070010	INTERESES GANADOS	14,382	3,434	12,557	5,284
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	55,232	8,423	60,827	19,427
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	55,232	8,423	60,827	19,427
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
<b>40090000</b>	<b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO</b>	<b>-40,850</b>	<b>-4,989</b>	<b>-48,270</b>	<b>-14,143</b>
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
<b>40110000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>368,533</b>	<b>138,151</b>	<b>246,682</b>	<b>84,240</b>
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	92,156	36,865	59,559	17,327
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	0	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	92,156	36,865	59,559	17,327
<b>40130000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS</b>	<b>276,377</b>	<b>101,286</b>	<b>187,123</b>	<b>66,913</b>
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
<b>40150000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>276,377</b>	<b>101,286</b>	<b>187,123</b>	<b>66,913</b>
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	276,377	101,286	187,123	66,913
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.00	0.00	0.00	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.00	0.00	0.00	0.00

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

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

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL  
(NETOS DE IMPUESTOS)**

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>4020000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>276,377</b>	<b>101,286</b>	<b>187,123</b>	<b>66,913</b>
	<b>PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>				
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
	<b>PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS</b>				
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
<b>40280000</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40290000</b>	<b>TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40300000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>	<b>276,377</b>	<b>101,286</b>	<b>187,123</b>	<b>66,913</b>
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	276,377	101,286	187,123	66,913

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2014

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

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	11,691	3,130	14,671	1,734

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

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

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	2,306,600	1,881,000
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	409,383	294,952
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	276,377	187,123
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	276,377	187,123
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	11,691	14,671

(\*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(\*\*) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

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 CAMBIOS EN EL CAPITAL  
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2014

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)				
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013</b>	145,550	0	0	0	0	31,469	628,719	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	9,356	-9,356	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-30,800	0	-30,800	0	-30,800
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	105,807	0	0	0	0	0	0	0	105,807	0	105,807
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	187,123	0	187,123	0	187,123
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	251,357	0	0	0	0	40,825	775,686	0	1,067,868	0	1,067,868
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014</b>	251,357	0	0	0	0	40,825	775,686	0	1,067,868	0	1,067,868
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	-46,836	0	-46,836	0	-46,836
(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	276,377	0	276,377	0	276,377
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>	251,357	0	0	0	0	40,825	1,005,227	0	1,297,409	0	1,297,409

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

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

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>50010000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>368,533</b>	<b>246,682</b>
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	9,721	15,559
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	23,177	28,541
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	926	-425
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	-14,382	-12,557
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	96,174	60,828
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	96,174	60,828
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>50050000</b>	<b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>474,428</b>	<b>323,069</b>
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-332,582	-347,393
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-66,731	-61,245
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	-200,056	-393,313
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-7,882	40,724
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-72,861	-44,867
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	32,569	121,321
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-17,621	-10,013
<b>50070000</b>	<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>141,846</b>	<b>-24,324</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-1,586	-3,467
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-5,968	-16,024
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	-10,000	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	14,382	12,557
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-116,526	102,950
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	1,740,617	1,624,787
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	200,000	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-1,778,788	-1,317,971
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	-150,000	-130,000
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	-20,345	-15,770
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	105,807
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-46,836	-30,800
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-96,174	-109,274
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	35,000	-23,829

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

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

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**  
**Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	23,734	75,159
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	205,357	130,198
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	229,091	205,357

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

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

PAGINA 1 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

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

1.- PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, COMPARADO CON EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

LOS INGRESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ASCENDIERON A \$2,306.6 MILLONES, LO QUE REPRESENTÓ UN INCREMENTO DE \$425.6 MILLONES O 22.6% COMPARADO CON LOS \$1,881.0 MILLONES REGISTRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

POR OTRA PARTE, EL EBITDA SE INCREMENTÓ UN 34.0% AL PASAR DE \$358.1 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013, A \$479.8 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2014.

LOS GASTOS DE OPERACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ASCENDIERON A \$268.9 MILLONES, LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DE 12.2% CONTRA LOS \$239.6 MILLONES REGISTRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013. POR OTRO LADO, EL MARGEN DE GASTOS DE OPERACIÓN CON RESPECTO A LOS INGRESOS TOTAL DISMINUYÓ A 11.7% EN ENERO A DICIEMBRE DE 2014 CON RESPECTO A 12.7% EN EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR.

EL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO ASCENDIÓ A \$40.8 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2014, CON RESPECTO A \$48.3 MILLONES EN EL MISMO PERIODO DEL AÑO 2013. CABE DESTACAR QUE LOS INTERESES INCLUIDOS EN EL COSTO DE VENTAS ASCIENDEN A \$58.7 MILLONES A DICIEMBRE DE 2014 Y \$48.4 MILLONES A DICIEMBRE DE 2013.

LA UTILIDAD NETA SE INCREMENTÓ UN 47.7% AL PASAR DE \$187.1 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013, A \$276.4 MILLONES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2014.

### 2.- INFORMACIÓN DE LA OPERACIÓN

DURANTE EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 LA COMPAÑÍA REGISTRÓ INGRESOS POR \$2,304.4 MILLONES DE PESOS DERIVADOS DE LA ESCRITURACIÓN DE 3,881 VIVIENDAS INCLUYENDO EQUIPAMIENTOS Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA, CON UN PRECIO PROMEDIO TOTAL DE \$593.8 MIL PESOS POR UNIDAD, COMPARADO CON EL MISMO PERIODO DEL 2013 CUANDO SE ESCRITURARON 3,165 VIVIENDAS CON UN PRECIO PROMEDIO DE \$587.3 MIL PESOS POR UNIDAD.

MANTENIENDO LA FLEXIBILIDAD PARA AJUSTAR LOS PRODUCTOS ANTE CAMBIOS EN EL ENTORNO, DURANTE ENERO A DICIEMBRE DE 2014 EL 4.4% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS CORRESPONDIERON A VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 46.5% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 23.7% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 23.5% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 1.9% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013 EL 13.5% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS CORRESPONDIERON A VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 38.3% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 35.4% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 10.1% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 2.7% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. CON RESPECTO A LOS INGRESOS, DURANTE ENERO A DICIEMBRE DE 2014 EL 2.4% PROVINO DE VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 33.9% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 24.2% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 34.2% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 5.2% DE VIVIENDAS CON VALOR SUPERIOR A \$1 MILLÓN DE PESOS. DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013 EL 8.3% PROVINO DE VIVIENDAS DE HASTA \$350 MIL PESOS, 30.2% DE ENTRE \$350 Y \$500 MIL PESOS, 38.0% DE ENTRE \$500 Y \$700 MIL PESOS, 15.7% DE \$700 MIL A \$1 MILLÓN DE PESOS Y 7.7% 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, DURANTE LOS ÚLTIMOS DOCE MESES TERMINADOS EN DICIEMBRE DE

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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 2 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

2014 EL 26.1% DE LAS VIVIENDAS FUERON FINANCIADAS A TRAVÉS DE INFONAVIT TRADICIONAL, 8.9% INFONAVIT TOTAL, 37.6% FOVISSSTE, 14.7% BANCA, 6.3% COFINANCIAMIENTOS Y 6.3% SIN CRÉDITO HIPOTECARIO, LO ANTERIOR SOBRE LA BASE DE LOS INGRESOS TOTALES POR ESCRITURACIÓN DE VIVIENDA.

### 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: 04 AÑO: 2014

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 11.2% A \$2,997.0 MILLONES A DICIEMBRE DE 2014 CON RESPECTO A \$2,695.2 MILLONES A DICIEMBRE DE 2013.

### EFECTIVO Y EQUIVALENTES

AL CIERRE DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 LA COMPAÑÍA CONTABA CON EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES POR \$229.1 MILLONES Y \$205.4 MILLONES RESPECTIVAMENTE.

### CUENTAS POR COBRAR

LAS CUENTAS POR COBRAR ASCENDIERON A \$329.5 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 CON RESPECTO A \$261.6 MILLONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, 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 DICIEMBRE DE 2014 ASCIENDEN A \$2,311.1 MILLONES CON RESPECTO A \$2,111.0 MILLONES A DICIEMBRE DE 2013.

### PASIVO

EL PASIVO TOTAL AUMENTÓ 4.4% A \$1,699.5 MILLONES A DICIEMBRE DE 2014 CON RESPECTO A \$1,627.3 MILLONES A DICIEMBRE DE 2013.

### PASIVOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 SE MANTIENE UN NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DE \$882.7 MILLONES. DE LOS \$882.7 MILLONES, LA COMPAÑÍA POSEE UNA DEUDA COMPUESTA POR \$586.3 (66.4%) EN LÍNEAS CORPORATIVAS DE LARGO PLAZO Y \$296.3 (33.6%) A TRAVÉS DE FINANCIAMIENTO BURSÁTIL. LA PORCIÓN CIRCULANTE DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ES IGUAL A \$105.0 MILLONES. LA PORCIÓN CIRCULANTE DE LA DEUDA CORPORATIVA DE LARGO PLAZO ES IGUAL A \$40.0 MILLONES.

---

LA DEUDA BRUTA A EBITDA PARA LOS ÚLTIMOS 12 MESES AL CIERRE DE DICIEMBRE DE 2014 FUE DE 1.84X MIENTRAS QUE LA DEUDA NETA A EBITDA PARA EL MISMO PERIODO FUE DE 1.36X. POR SU PARTE, DICHS INDICADORES ASCIENDEN A 1.91X Y 1.44X 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 21.5% A \$1,297.4 MILLONES A DICIEMBRE DE 2014 CON RESPECTO A \$1,067.9 MILLONES A DICIEMBRE DE 2013.

#### 7.- CONTROL INTERNO.

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

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

#### 1. INSUMOS PARA LA OPERACIÓN

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

#### 2. OPERACIÓN

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

#### 3. PLAN DE NEGOCIO Y FINANCIERO

- MODELO FINANCIERO INTEGRAL PARA LA PLANEACIÓN DE LARGO PLAZO
- ESTADO DE RESULTADO (PLAN DE UTILIDAD BASE POR AÑO, PRODUCTO Y PLAZA)
- ORIGEN Y APLICACIÓN DE RECURSOS (PLAN DE LIQUIDEZ POR AÑO)
- FLUJOS DE EFECTIVO
- PLAN DE FINANCIAMIENTO
- ESTADOS FINANCIEROS E INDICADORES VS. OTRAS EMPRESAS DEL SECTOR Y OTRAS INDUSTRIAS

#### 4. INGRESOS

- PROYECTOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIO (LOTES HABILITADOS)
- PROYECTOS DE INVERSIÓN POR PRODUCTO

#### 5. COSTOS Y GASTOS

- COSTO DIRECTO
- GAV
- COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

#### 6. CALIDAD

- 
- DISEÑO ARQUITECTÓNICO
  - PROCESOS CONSTRUCTIVOS
  - PRODUCTO TERMINADO
  - REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y NORMATIVIDAD
  - DESARROLLO COMUNITARIO
7. RECURSO HUMANO
- DIAGNÓSTICO DE CLIMA ORGANIZACIÓN
  - EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO
  - ESTUDIOS DE MERCADO SUELDOS Y PRESTACIONES

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

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

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 1 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE 2013  
(EN MILES DE PESOS)

## 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, PUEBLA 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:

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 2 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

- TIENE PODER SOBRE LA INVERSIÓN
- ESTÁ EXPUESTO, O TIENE LOS DERECHOS, A LOS RENDIMIENTOS VARIABLES DERIVADOS DE SU PARTICIPACIÓN CON DICHA ENTIDAD, Y
- TIENE LA CAPACIDAD DE AFECTAR TALES RENDIMIENTOS A TRAVÉS DE SU PODER SOBRE LA ENTIDAD EN LA QUE INVIERTE.

LA ENTIDAD REEVALÚA SI CONTROLA UNA SUBSIDIARIA CUANDO LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS INDICAN QUE HAY CAMBIOS A UNO O MÁS DE LOS TRES ELEMENTOS DE CONTROL QUE SE LISTARON ANTERIORMENTE.

LA PARTICIPACIÓN ACCIONARIA EN SU CAPITAL SOCIAL SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

## PARTICIPACIÓN

2013 2012 TIPO DE NEGOCIO

% %

CONECTIVIDAD PARA EL HÁBITAT, S. A. DE  
C. V. 99.99 99.99 CONSULTORÍA Y SERVICIOS DE INTERNET  
EDIFICACIONES E INGENIERÍAS DEL CENTRO, S. A. DE C. V. 99.99 99.99 SERVICIOS DE  
PERSONAL Y CONSTRUCCIÓN  
PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES,  
S. A. DE C. V. 99.99 99.99 CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDA  
URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO, S. A. DE C. V. 99.99 99.99 CONSULTORÍA Y  
ASESORÍA EN CONSTRUCCIÓN  
VINTE ADMINISTRACIÓN, DISEÑO Y CONSULTORÍA, S. A. DE C. V. 99.99 99.99 SERVICIOS DE  
PERSONAL Y ASESORÍA  
COMERCIALIZADORA DE EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIOS PARA LA VIVIENDA S. A. DE C. V. 99.99 -  
COMERCIALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO PARA LA VIVIENDA, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA Y  
ACCESORIOS

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

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

## 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 3 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS CUMPLEN CON LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (IFRS, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS, EN ADELANTE IFRS O IAS) EMITIDAS POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). 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. 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.

## B. 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.

## C. 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 GASTOS NECESARIOS PARA LA VENTA. LA ENTIDAD CLASIFICA COMO INVENTARIOS A LARGO PLAZO, AQUELLOS QUE SU FASE DE EXPLOTACIÓN ES SUPERIOR A UN AÑO.

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

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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 4 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

## D. INMUEBLES, CASETAS, MOBILIARIO Y EQUIPO

SE REGISTRAN AL COSTO DE ADQUISICIÓN. LA DEPRECIACIÓN DE ESTOS ACTIVOS, SE INICIA CUANDO LOS ACTIVOS ESTÁN LISTOS PARA SU USO, Y SE CALCULA CONFORME AL MÉTODO DE LÍNEA RECTA CON BASE EN LA VIDA ÚTIL DE LOS ACTIVOS. LA VIDA ÚTIL ESTIMADA, VALOR RESIDUAL Y MÉTODO DE DEPRECIACIÓN SON REVISADOS AL FINAL DE CADA AÑO, SIENDO EL EFECTO DE CUALQUIER CAMBIO EN EL ESTIMADO REGISTRADO SOBRE UNA BASE PROSPECTIVA.

LAS VIDAS ÚTILES SON COMO SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

AÑOS PROMEDIO

EDIFICIO 20

CASETA MÓVIL Y EQUIPO DE TRANSPORTE 4

MOBILIARIO Y EQUIPO 10

EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN 3

MAQUINARIA Y EQUIPO 10

MOBILIARIO CASA MUESTRA 10

UN ELEMENTO DE INMUEBLES, CASETAS, MOBILIARIO Y EQUIPO QUE SE DA DE BAJA CUANDO SE VENDE O CUANDO NO SE ESPERE OBTENER BENEFICIOS ECONÓMICOS FUTUROS QUE DERIVEN DEL USO CONTINUO DEL ACTIVO. LA UTILIDAD O PÉRDIDA QUE SURGE DE LA VENTA O RETIRO DE UNA PARTIDA, SE CALCULA COMO LA DIFERENCIA ENTRE LOS RECURSOS QUE SE RECIBEN POR LA VENTA Y AL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO, Y SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS.

## E. 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 2014 Y 2013, NO EXISTIERON PÉRDIDAS POR DETERIORO.

## F. 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.

## G. 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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 5 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS, NI INSTRUMENTOS COMPUESTOS.

## H. 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.

## I. ANTICIPOS DE CLIENTES

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 6 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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.

## L. BENEFICIOS DIRECTOS A LOS EMPLEADOS AL RETIRO Y POR TERMINACIÓN

LAS APORTACIONES A LOS PLANES DE BENEFICIOS AL RETIRO DE CONTRIBUCIONES DEFINIDAS SE RECONOCEN COMO GASTOS AL MOMENTO EN QUE LOS EMPLEADOS HAN PRESTADO LOS SERVICIOS QUE LES OTORGAN EL DERECHO A LAS CONTRIBUCIONES.

EN EL CASO DE LOS PLANES DE BENEFICIOS DEFINIDOS, QUE INCLUYEN PRIMA DE ANTIGÜEDAD, SU COSTO SE DETERMINA UTILIZANDO EL MÉTODO DE CRÉDITO UNITARIO PROYECTADO, CON VALUACIONES ACTUARIALES QUE SE REALIZAN AL FINAL DE CADA PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA. LAS REMEDICIONES, QUE INCLUYEN LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES, EL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN EL PISO DEL ACTIVO (EN SU CASO) Y EL RETORNO DEL PLAN DE ACTIVOS (EXCLUIDOS LOS INTERESES), SE REFLEJA DE INMEDIATO EN EL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CON CARGO O CRÉDITO QUE SE RECONOCE EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES EN EL PERÍODO EN QUE SE INCURREN. LAS REMEDICIONES QUE RECONOCEN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES SE RECONOCEN DE INMEDIATO EN LAS UTILIDADES ACUMULADAS Y NO SE RECLASIFICA A RESULTADOS. COSTO POR SERVICIOS PASADOS SE RECONOCE EN RESULTADOS EN EL PERÍODO DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN. LOS INTERESES NETOS SE CALCULAN APLICANDO LA TASA DE DESCUENTO AL INICIO DEL PERÍODO DE LA OBLIGACIÓN EL ACTIVO POR BENEFICIOS DEFINIDOS. LOS COSTOS POR BENEFICIOS DEFINIDOS SE CLASIFICAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- COSTO POR SERVICIO (INCLUIDO EL COSTO DEL SERVICIO ACTUAL, COSTO DE LOS SERVICIOS PASADOS, ASÍ COMO LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS POR REDUCCIONES O LIQUIDACIONES).
- LOS GASTOS O INGRESOS POR INTERÉS- NETOS.
- REMEDIACIONES

LA ENTIDAD PRESENTA LOS DOS PRIMEROS COMPONENTES DE LOS COSTOS POR BENEFICIOS DEFINIDOS COMO UN GASTO O UN INGRESO SEGÚN LA PARTIDA. LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS POR REDUCCIÓN DEL SERVICIO SE RECONOCEN COMO COSTOS POR SERVICIOS PASADOS.

LAS OBLIGACIONES POR BENEFICIOS AL RETIRO RECONOCIDAS EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 7 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

POSICIÓN FINANCIERA, REPRESENTAN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUALES EN LOS PLANES POR BENEFICIOS DEFINIDOS DE LA ENTIDAD. CUALQUIER GANANCIA QUE SURJA DE ESTE CÁLCULO SE LIMITA AL VALOR PRESENTE DE CUALQUIER BENEFICIO ECONÓMICO DISPONIBLE DE LOS REEMBOLSOS Y REDUCCIONES DE CONTRIBUCIONES FUTURAS AL PLAN.

CUALQUIER OBLIGACIÓN POR INDEMNIZACIÓN SE RECONOCE AL MOMENTO QUE LA ENTIDAD YA NO PUEDE RETIRAR LA OFERTA DE INDEMNIZACIÓN Y/O CUANDO LA ENTIDAD RECONOCE LOS COSTOS DE REESTRUCTURACIÓN RELACIONADOS.

## 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. LA PTU SE DETERMINÓ CON BASE EN LA UTILIDAD FISCAL CONFORME A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE ISR, Y SE REGISTRÓ EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO EN QUE SE CAUSÓ, Y SE PRESENTÓ EN EL RUBRO DE OTROS GASTOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE UTILIDAD INTEGRAL.

## 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

LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS IETU (HASTA 2013) E ISR, SE BASAN EN LAS UTILIDADES FISCALES Y EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA AÑO DETERMINADOS CONFORME A LAS LEYES, RESPECTIVAMENTE. LA UTILIDAD FISCAL DIFIERE DE LA GANANCIA REPORTADA EN EL ESTADO DE UTILIDAD INTEGRAL, DEBIDO A LAS PARTIDAS DE INGRESOS O GASTOS GRAVABLES O DEDUCIBLES EN OTROS AÑOS, PARTIDAS QUE NUNCA SON GRAVABLES O DEDUCIBLES O PARTIDAS GRAVABLES O DEDUCIBLES QUE NUNCA SE RECONOCEN EN LA UTILIDAD INTEGRAL. EL PASIVO DE LA ENTIDAD POR CONCEPTO DE IMPUESTOS CAUSADOS SE CALCULA UTILIZANDO LAS TASAS FISCALES PROMULGADAS O SUBSTANCIALMENTE PROMULGADAS AL FINAL DEL PERÍODO SOBRE EL CUAL SE INFORMA.

### 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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 8 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

COMO CONSECUENCIA DE LA REFORMA FISCAL 2014, AL 31 DE DICIEMBRE 2013 YA NO SE RECONOCE IETU DIFERIDO, POR LO QUE DICHOS EFECTOS SE CANCELARON EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO 2013.

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

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

LOS ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE VALÚAN EMPLEANDO LAS TASAS FISCALES QUE SE ESPERA APLICAR EN EL PERÍODO EN EL QUE EL PASIVO SE PAGUE O EL ACTIVO SE REALICE, BASÁNDOSE EN LAS TASAS (Y LEYES FISCALES) QUE HAYAN SIDO APROBADAS O SUSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO 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.

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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 9 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

## 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.

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

## 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 22

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

2014	2013	
EFECTIVO Y DEPÓSITOS BANCARIOS		42,114
13,484		
INVERSIONES DISPONIBLES A LA VISTA		180,196
181,707		
EFECTIVO RESTRINGIDO (NOTA 1)		6,781
10,166		
TOTAL	229,091	205,357

(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

2014	2013		
TERRENOS EN DESARROLLO		1,722,777	1,511,042
CONSTRUCCIÓN EN PROCESO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS			394,896
418,991			
INVENTARIO DE VIVIENDA TERMINADA (CASAS MODELO)			30,349
30,370			
INVENTARIO DE LOCALES COMERCIALES Y MÓDULO DE VENTAS			70,936
63,965			
COSTOS INDIRECTOS DE OBRA		51,245	
53,013			
MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN		40,847	
33,613			
	2,311,050	2,110,994	

INVENTARIO INMOBILIARIOS A LARGO PLAZO (INCLUYE TERRENOS EN BREÑA, URBANIZACIONES E INFRAESTRUCTURA)

776,253	594,855	
TOTAL INVENTARIOS INMOBILIARIOS A CORTO PLAZO		1,534,797
1,516,139		

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 11 / 22

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

7. RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

2014	2013		
GASTOS FINANCIEROS		55,231	60,828
PRODUCTOS FINANCIEROS -		14,383	-
12,557			
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			40,848
48,271			

RIF CAPITALIZADO ATRIBUIBLE A INVENTARIOS INMOBILIARIOS ASIGNABLES AL COSTO DE VENTAS			
58,681		48,446	

8. OTROS ACTIVOS A CORTO PLAZO

2014	2013		
ANTICIPO A ACREEDORES DE TERRENOS	40,161	33,531	
ANTICIPO A ACREEDORES	1,784	1,103	
ANTICIPO A PROVEEDORES Y SUBCONTRATISTAS	13,477	6,203	
55,422	40,837		
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	907	4,175	
DEUDORES DIVERSOS	3,049	3,974	
SEGUROS PAGADOS	2,012	2,339	
IMPUESTOS POR RECUPERAR	14,508	23,482	
TOTAL	75,898	74,807	

9. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

CON FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2014 FUE CELEBRADO UN CONVENIO DE COINVERSIÓN ENTRE VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.P.I. DE C.V., POR UNA PARTE, Y POR OTRA PARTE OHL DESARROLLOS MÉXICO, S.A. DE C.V. (OHLDM) PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE COINVERSIÓN (JOINT VENTURE) CUYO PRINCIPAL OBJETO ES LA CONCEPTUALIZACIÓN, DESARROLLO Y COMERCIALIZACIÓN DE UN COMPONENTE RESIDENCIAL DENTRO DEL PROYECTO DENOMINADO "CIUDAD MAYAKOBÁ" UBICADO EN PLAYA DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, MÉXICO CONFORMADO POR ALREDEDOR DE 3,600 VIVIENDAS Y CIERTOS LOTES COMERCIALES. CON MISMA FECHA FUE CONSTITUIDO POR PARTE DE LA COMPAÑÍA Y OHLDM UN FIDEICOMISO CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES QUE SIRVA DE VEHÍCULO PARA LA EJECUCIÓN DE DICHO PROYECTO. LA COMPAÑÍA Y OHLDM INVERTIRÁN CONJUNTAMENTE \$120,000 (CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MEXICANOS, M.N.), DONDE INVERTIRÁN CADA UNO \$60,000 (SESENTA MILLONES DE PESOS MEXICANOS, M.N.) SIENDO EL PORCENTAJE DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS IGUAL A 50% PARA CADA UNA DE LAS DOS PARTES.

10. MOBILIARIO, MAQUINARIA Y EQUIPO DE OFICINA

2014	2013	
TERRENO Y EDIFICIO		3,881

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 22

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

3,881			
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA		11,199	
9,569			
MAQUINARIA Y EQUIPO	3,518		
8,535			
EQUIPO DE CARGA Y TRANSPORTE		18,833	
18,943			
EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN		14,777	
19,724			
EQUIPO DE INVESTIGACIÓN		-	
-			
MOBILIARIO DE CASA MUESTRA		3,228	
1,775			
DEPRECIACIÓN ACUMULADA -	29,946	-	
31,573			
TOTAL	25,490		30,854

11. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO

2014	2013		
SOFTWARE	9,297		8,294
GASTOS DE INSTALACIÓN		2,804	
2,024			
DEPÓSITOS EN GARANTÍA		777	
1,261			
EQUIPOS DE PRUEBA	1,042		1,058
MARCAS Y PATENTES	909		
471			
EFFECTIVO RESTRINGIDO L.P.		5,000	
-			
AMORTIZACIÓN -	3,913	-	2,696
TOTAL	15,916		10,412

COMO MECANISMO ALTERNATIVO PARA EL PAGO, PRIMORDIALMENTE DE INTERESES ORDINARIOS, Y EN SU CASO, INTERESES MORATORIOS Y PRINCIPAL, SEGÚN CORRESPONDA, DEBIDOS DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN VINTE14, LA COMPAÑÍA CONSTITUYÓ CON BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO UN FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y FUENTE DE PAGO CON UNA VIGENCIA DEL 13 DE JUNIO DE 2014 AL 7 DE JUNIO DE 2019 AL CUAL LA COMPAÑÍA HA APORTADO LA CANTIDAD DE \$5,000,000.00 M.N. PROVENIENTES DE RECURSOS PROPIOS LOS CUALES HAN SIDO RECONOCIDOS CONTABLEMENTE DENTRO DE LA CUENTA DE OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

DE CONFORMIDAD CON LAS POLÍTICAS DE RIESGO DE LA ENTIDAD, SE HAN CONTRATADO LOS SIGUIENTES IFD'S, COMO SIGUE:

CON LA FINALIDAD DE DISMINUIR SU EXPOSICIÓN A LA FLUCTUACIÓN DE TASAS DE INTERÉS, EL 23 DE ABRIL DE 2014, LA COMPAÑÍA CONTRATÓ UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO QUE FIJA UN LÍMITE MÁXIMO DE TASA DE INTERÉS DE PASIVOS POR \$100,000,000. LOS DERIVADOS CONTRATADOS SON OPCIONES DE VENTA CAP POR UN MONTO NOCIONAL DE \$100,000,000, CON VENCIMIENTO EL 30

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 13 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

DE ABRIL DE 2015, Y ESTABLECEN FECHA DE VENCIMIENTO CADA 28 DÍAS DE QUE LA TASA DE INTERÉS EXCEDA EL 5% ANUAL PARA LA TASA TIE DE SUS FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS, A PARTIR DEL 25 DE ABRIL DE 2014. LA TASA DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS SE HA MANTENIDO POR DEBAJO DE LA TASA DE EJERCICIO POR LO QUE NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS POR ESTOS DERIVADOS. ESTE DERIVADO CONTRATADO NO IMPLICA NINGÚN RIESGO ESPECULATIVO NI CAMBIARIO.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS ES COMO SIGUE:

FECHA DE VALOR RAZONABLE  
IFD FINES MONTO NOCIONAL INICIO VENCIMIENTO 2014 2013

CAP COBERTURA 100,000,000 ABRIL-14 ABRIL-15 \$ - \$ -

\$ - \$ -

## 12. INSTITUCIONES DE CRÉDITO

2014 2013

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE CON BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, CON TASA DE INTERÉS TIE MÁS 4.60%, CON VENCIMIENTO EN AGOSTO DE 2014, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA. - 30,000

TOTAL \$ - \$ 30,000

## 13. PASIVO A LARGO PLAZO

2014 2013

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 A TASA FIJA IGUAL A 8.43%, GARANTIZADO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS. \$ 140,000 \$ 180,000

LÍNEA DE CRÉDITO HASTA POR \$300 MILLONES DE PESOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON DEG-DEUTSCHE INVESTITIONS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH, INTEGRANTE DE KFW Y VENCIMIENTO EL 8 DE AGOSTO DE 2021 SIENDO EL PRIMER DESEMBOLSO A TASA FIJA IGUAL A 8.71%, GARANTIZADO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS.

50,000

PAGARÉ DE LA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE, CON LA CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL (IFC) DEL BANCO MUNDIAL, EL PAGARÉ TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: TASA DE INTERÉS TIE MÁS 2.78% ANUAL, GARANTIZANDO POR INVENTARIOS INMOBILIARIOS, CON VARIOS VENCIMIENTOS, HASTA EL 15 DE FEBRERO DE 2017. 135,625 135,625

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 TIE MÁS 3.25%, DE ACUERDO AL NIVEL DE APALANCAMIENTO ACTUAL, GARANTIZADO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS. 122,122

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$50 MILLONES DE PESOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 14 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

FINANCIERO Y VENCIMIENTO EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2018, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.25% GARANTIZANDO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS. 47,000 50,400

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 Y VENCIMIENTO EL 16 DE FEBRERO DE 2017, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 2.90%. 50,000 50,000

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR \$50 MILLONES DE PESOS CON AGROFINANZAS, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE Y VENCIMIENTO EL 16 DE DICIEMBRE DE 2018, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.95% GARANTIZADO CON INVENTARIOS INMOBILIARIOS. 0 50,000

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$150 MILLONES DE PESOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON BBVA BANCOMER, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANCOMER Y VENCIMIENTO EL 13 DE JUNIO DE 2019, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 2.90%, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA E INVENTARIOS INMOBILIARIOS. 47,680 0

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE HASTA POR \$80 MILLONES DE PESOS CON BBVA BANCOMER, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANCOMER Y VENCIMIENTO EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2017, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 2.90%, GARANTIZADO CON EL AVAL DE LA COMPAÑÍA 80,000 0

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA BAJO LA LÍNEA DE CRÉDITO SINDICADO REVOLVENTE POR HASTA \$1,000 MILLONES DE PESOS CON SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF) Y NACIONAL FINANCIERA (NAFIN) AMBAS SOCIEDADES NACIONALES DE CRÉDITO E INSTITUCIONES DE BANCA DE DESARROLLO, CON TASAS DE INTERÉS ANUAL DE TIIE MÁS 1.90% PARA PROYECTOS TRADICIONALES, TIIE MÁS 1.48% PARA PROYECTOS CERTIFICADOS Y TIIE MENOS 0.37% PARA PROYECTOS ECOCASA. LA LÍNEA TIENE UN VENCIMIENTO AL 6 DE NOVIEMBRE DE 2021. 52,093 14,921

LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE CON BANCO DEL BAJÍO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, CON TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 3.00%, CON VENCIMIENTO EL 29 DE JULIO DE 2015. 0 7,500

## PROGRAMAS DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE11 CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE 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. 0 20,000

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE11-2 CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE 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. 0 35,000

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE14 CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE MÁS 1.80% CON VENCIMIENTO EN JUNIO 2019 AL AMPARO DE UN PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE LARGO PLAZO HASTA POR \$1,000 MILLONES DE PESOS ESTABLECIDO POR VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S. A. P. I. DE C. V., GARANTIZADO PARCIALMENTE CON EL AVAL DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO 200,000

CERTIFICADOS BURSÁTILES VINTE12 CON UNA TASA DE INTERÉS TIIE 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.,

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 15 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

GARANTIZADO PARCIALMENTE CON EL AVAL DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO. 105,000  
200,000

TOTAL 907,398 865,568

MENOS:

PORCIÓN CIRCULANTE DEL PASIVO A LARGO PLAZO (145,000) (240,000)

GASTOS DE COLOCACIÓN DE DEUDA (53,652) (29,739)

AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE COLOCACIÓN DE DEUDA 28,923 13,869

DEUDA A LARGO PLAZO \$ 737,669 \$ 609,698

LOS CONTRATOS Y CONVENIOS RELEVANTES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS ASÍ COMO LOS TÍTULOS CORRESPONDIENTES QUE AMPARAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONTIENEN CLÁUSULAS RESTRINGIDAS, LAS CUALES OBLIGAN A LA ENTIDAD, ENTRE OTRAS COSAS, A MANTENER CIERTAS RAZONES FINANCIERAS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN Y A CUMPLIR CON OTRAS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER, DURANTE LA VIGENCIA DE LOS MISMOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LA ENTIDAD HA CUMPLIDO DICHAS RESTRICCIONES Y OBLIGACIONES, Y ESTIMA CUMPLIR CADA UNA DE ELLAS AL TÉRMINO DE DICHOS CONTRATOS, ADEMÁS DE QUE NO HA TENIDO CONOCIMIENTO DE ALGUNA CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

RAZONES FINANCIERAS A MANTENER:

RAZÓN CIRCULANTE DE AL MENOS 1.4;

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

RAZÓN DEUDA FINANCIERA A EBITDA NO MAYOR A 3;

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

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

DEFINICIONES DE LAS RAZONES:

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

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

I. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

II. GASTO POR INTERESES;

III. PAGOS DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA;

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

CUALQUIER PÉRDIDA EXTRAORDINARIA

V. INGRESOS Y UTILIDADES NO REALIZADOS;

VI. INGRESOS POR INTERESES;

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 16 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

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.

14. OBLIGACIONES POR VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS COBRO FUTUROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 LA ENTIDAD HA CELEBRADO CONTRATOS DE VENTA DE CONTRATOS DE DERECHOS DE COBRO FUTUROS CON Y SIN RECURSO (PROGRAMAS DE FACTORAJE FOVISSSTE). POR MEDIO DE ESTOS PROGRAMAS, SE TRANSFIERE EL CONTROL SOBRE LOS BENEFICIOS ASOCIADOS CON LAS CUENTAS POR COBRAR QUE SE OBTENDRÁN DE ESTOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA CELEBRADOS CON LOS CLIENTES; ESTA OBLIGACIÓN SERÁ CUBIERTA UNA VEZ QUE SE LLEVE A CABO LA COBRANZA DE LAS VIVIENDAS RELACIONADAS CON DICHS CONTRATOS, LAS CUALES HAN SIDO ESCRITURADAS EN SU TOTALIDAD.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 SE TIENEN LOS SIGUIENTES PASIVOS POR PROGRAMAS DE FACTORAJE:

2014 2013

FACTORAJE FINANCIERO CON RECURSO DE UNA LÍNEA DE HASTA \$35MILLONES DE PESOS CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. 35,000 -

TOTAL \$ 35,000 \$ -

15. ACREEDORES DIVERSOS, SUBCONTRATISTAS Y OTROS

2014 2013

ACREEDORES DIVERSOS Y SUBCONTRATISTAS		69,404
45,612		
FONDOS DE GARANTÍA RETENIDOS	40,580	
36,437		
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	
1,879		
TOTAL	109,984	83,928

16. IMPUESTOS Y GASTOS ACUMULADOS

2014 2013

IMPUESTOS POR PAGAR	52,780	36,536
OBRA POR EJECUTAR	8,688	14,340
TOTAL	61,468	50,876

17. INGRESOS POR VENTAS INMOBILIARIAS Y OTRAS

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 17 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

2014	2013	
INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA	2,228,434	1,801,971
INGRESOS POR VENTA DE LOTES Y LOCALES COMERCIALES		811,219
21,784		
INGRESOS POR EQUIPAMIENTO Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA	76,005	
56,713		
INGRESOS POR SERVICIOS DE INTERNET Y LÍNEA BLANCA	6,411	
-		
INGRESOS POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, CONSULTORÍA Y OTROS	1,349	
532		
TOTAL	2,306,600	1,881,000

## 18. SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

A. LA POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ES:

SALDOS EN EQUIVALENTE  
MONEDA EN MONEDA  
MONEDA EXTRANJERA NACIONAL

DÓLARES ESTADOUNIDENSES:

ACTIVOS MONETARIOS - POSICIÓN ACTIVA NETA 14.73 \$ 179

B. LOS TIPOS DE CAMBIO APLICADOS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, FUERON COMO SIGUE:

2014	2013	
DÓLAR BANCO DE MÉXICO \$	14.7348	
\$ 13.0652		

## 19. CAPITAL CONTABLE

A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, EL CAPITAL SOCIAL SE INTEGRA COMO SIGUE:

B. EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES VARIABLE, EL CAPITAL FIJO SIN DERECHO A RETIRO ASCIENDE A \$50,000, 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 TRES SERIES DE ACCIONES "A", "B" Y "C".

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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 18 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 ENTIDAD A LA TASA VIGENTE AL MOMENTO DE LAS DISTRIBUCIÓN. EL IMPUESTO QUE SE PAGUE POR DICHA DISTRIBUCIÓN, SE PODRÁ ACREDITAR CONTRA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DEL EJERCICIO EN EL QUE SE PAGUE EL IMPUESTO SOBRE DIVIDENDOS Y EN LOS DOS EJERCICIOS INMEDIATOS SIGUIENTES, CONTRA EL IMPUESTO DEL EJERCICIO Y LOS PAGOS PROVISIONALES DE LOS MISMOS.

F. LOS SALDOS DE LAS CUENTAS FISCALES DEL CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE 2014 Y 2013 SON:

	2014	2013
CUENTA DE CAPITAL DE APORTACIÓN	\$ 372,175	\$ 297,424
CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA (CUFIN)	18,139	29,211
TOTAL	\$ 390,314	\$ 326,635

## 20. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

LA ENTIDAD ESTÁ SUJETA AL ISR Y HASTA 2013 AL IETU.

ISR - LA TASA FUE 30% PARA 2013 Y 2012 Y CONFORME A LA NUEVA LEY DE ISR 2014 (LEY 2014 CONTINUARÁ AL 30% PARA 2014 Y AÑOS POSTERIORES).

IETU - A PARTIR DE 2014 SE ABROGÓ EL IETU POR LO TANTO, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 SE CAUSÓ ESTE IMPUESTO TANTO PARA LOS INGRESOS COMO LAS DEDUCCIONES Y CIERTOS CRÉDITOS FISCALES CON BASE EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA EJERCICIO. LA TASA FUE 17.5%.

HASTA EL AÑO 2013, EL IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO ES EL QUE RESULTA MAYOR ENTRE EL ISR Y EL IETU.

HASTA 2012, CON BASE EN PROYECCIONES FINANCIERAS, LA ENTIDAD IDENTIFICÓ QUE ESENCIALMENTE PAGARÁ ISR.

POR LO TANTO, LA ENTIDAD RECONOCE ÚNICAMENTE ISR DIFERIDO. A PARTIR DE 2013, SE CALCULA ÚNICAMENTE ISR DIFERIDO DEBIDO A LA ABROGACIÓN DEL IETU.

AÑO DE  
VENCIMIENTO PÉRDIDAS  
FISCALES

2018 5,910

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 20 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 COMPAÑÍAS 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 LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA 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 LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE UN PASIVO FINANCIERO (DESIGNADO COMO A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS) ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO DE CRÉDITO DE DICHO PASIVO. ESPECÍFICAMENTE, BAJO LA IFRS 9, PARA LOS PASIVOS FINANCIEROS DESIGNADOS COMO A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS, EL MONTO DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO FINANCIERO QUE ES ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO DE CRÉDITO DE DICHO PASIVO SE PRESENTA BAJO OTROS RESULTADOS INTEGRALES, SALVO QUE EL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LOS CAMBIOS EN EL RIESGO DE CRÉDITO 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 DE CRÉDITO DEL PASIVO FINANCIERO NO SE RECLASIFICAN 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 LA UTILIDAD O PÉRDIDA SE PRESENTÓ EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD ANTICIPA QUE LA APLICACIÓN DE LA IFRS 9 PUEDA TENER UN IMPACTO IMPORTANTE EN LOS MONTOS REPORTADOS CON RESPECTO A LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD (POR EJEMPLO, LAS INVERSIONES DE LA ENTIDAD EN DOCUMENTOS REDIMIBLES QUE ACTUALMENTE SE CLASIFICAN COMO INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA TENDRÁN QUE MEDIRSE A VALOR RAZONABLE AL FINAL DE LOS PERIODOS DE REPORTE SUBSIGUIENTES Y LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE SE RECONOCEN EN EL ESTADO DE RESULTADOS). SIN EMBARGO, NO ES PRÁCTICO PROPORCIONAR UN ESTIMADO RAZONABLE DE DICHO EFECTO HASTA QUE SE HAYA COMPLETADO UNA REVISIÓN DETALLADA.

MODIFICACIONES A LA IFRS 10 E IFRS 12 E IAS 27, ENTIDADES DE INVERSIÓN

LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 10 DEFINEN UNA ENTIDAD DE INVERSIÓN Y REQUIEREN QUE LA ENTIDAD CUMPLA CON LA DEFINICIÓN DE UNA ENTIDAD DE INVERSIÓN PARA EFECTOS DE NO CONSOLIDAR SUS SUBSIDIARIAS SINO VALUARLAS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS, TANTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS COMO EN LOS SEPARADOS.

PARA CALIFICAR COMO UNA ENTIDAD DE INVERSIÓN, SE REQUIERE QUE LA ENTIDAD:

- OBTENGA FONDOS DE UNO O MÁS INVERSIONISTAS CON EL FIN DE PROPORCIONARLES SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES.
- COMPROMISO HACIA SU INVERSIONISTA O INVERSIONISTAS DE QUE EL PROPÓSITO DEL NEGOCIO ES INVERTIR LOS FONDOS EXCLUSIVAMENTE PARA GENERAR RETORNOS MEDIANTE LA APRECIACIÓN DE CAPITAL, INGRESOS POR INVERSIONES, O AMBOS,
- MEDIR Y EVALUAR EL DESEMPEÑO SUSTANCIALMENTE DE TODAS SUS INVERSIONES CON BASE EN EL VALOR RAZONABLE

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD NO ESTIMA QUE LAS MODIFICACIONES A ENTIDADES DE INVERSIÓN TENDRÁN ALGÚN EFECTO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA ENTIDAD COMO ENTIDAD QUE NO ES UNA ENTIDAD DE INVERSIÓN.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 21 / 22

CONSOLIDADO

Impresión Final

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD NO ANTICIPA QUE LAS MODIFICACIONES A LAS ENTIDADES DE INVERSIÓN TENDRÁN UN EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y A QUE LA ENTIDAD NO CALIFICA COMO UNA ENTIDAD DE INVERSIÓN.

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

LAS MODIFICACIONES A LA IAS 32 ACLARAN LA APLICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS EXISTENTES SOBRE LA COMPENSACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS. EN ESPECÍFICO, LAS MODIFICACIONES ACLARAN 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".

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD ESTIMA QUE LA APLICACIÓN DE ESTA NORMA REVISADA SOBRE LA COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS, NO TENDRÁ NINGÚN EFECTO EN LA PRESENTACIÓN DEL ESTADO CONSOLIDADO DE POSICIÓN FINANCIERA.

IFRIC 21, GRAVÁMENES - IFRIC 21 PROPORCIONA ORIENTACIÓN SOBRE CUÁNDO RECONOCER UN PASIVO POR UN GRAVAMEN IMPUESTO POR EL GOBIERNO, TANTO PARA LOS GRAVÁMENES QUE SE CONTABILIZAN DE ACUERDO CON IAS 37, PROVISIONES, PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES Y AQUELLAS EN LAS QUE EL MOMENTO Y EL IMPORTE DEL PAGO ES CONOCIDO.

LA INTERPRETACIÓN INCLUYE LA CONTABILIZACIÓN DE PAGOS EN EFECTIVO IMPUESTOS A LAS ENTIDADES POR LOS GOBIERNOS (INCLUYENDO AGENCIAS GUBERNAMENTALES Y ORGANISMOS SIMILARES), DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES Y/O REGLAMENTOS. SIN EMBARGO, NO SE INCLUYEN IMPUESTOS, MULTAS Y OTRAS SANCIONES INCLUIDAS EN IAS 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD, LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE LOS RÉGIMENES DE COMERCIO DE EMISIONES Y SALIDAS DE EFECTIVO DENTRO DEL ALCANCE DE OTRAS NORMAS.

ESTA INTERPRETACIÓN NO REEMPLAZA LA IFRIC 6, OBLIGACIONES SURGIDAS DE LA PARTICIPACIÓN EN MERCADOS ESPECÍFICOS - RESIDUOS DE APARATOS ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS, QUE SE MANTIENE VIGENTE Y ES CONSISTENTE CON IFRIC 21.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD DETERMINÓ QUE ESTA NORMA NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN SUS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014.

## 24. OPERACIONES QUE NO AFECTARON LOS FLUJOS DE EFECTIVO

LAS PRINCIPALES OPERACIONES QUE NO AFECTARON LOS FLUJOS DE EFECTIVOS DE LA ENTIDAD POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 FUERON:

2014 2013

COMPRA DE TERRENOS CON PROVEEDORES, NO PAGADOS \$	28,765	\$ 126,033
---	--------	------------

## 25. AUTORIZACIÓN DE EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 20 DE FEBRERO DE 2015, 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 22 / 22

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD, 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 **04** AÑO **2014**

**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
FIDEICOMISO	DESARROLLO INMOBILIARIO	0	50.00	0	10,000
<b>TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>				0	10,000

**OBSERVACIONES**

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

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

DESGLOSE DE CRÉDITOS  
 (MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO  
 Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
<b>BANCARIOS</b>																
<b>COMERCIO EXTERIOR</b>																
SHF / NAFIN	NO	06/11/2013	06/11/2021		N/A	0	0	0	0	50,704						
DEG	NO	15/06/2012	15/05/2018	Tasa Fija 8.53%	N/A	40,000	40,000	40,000	16,264	0						
DEG	NO	08/08/2014	06/08/2021	Tasa Fija 8.71%	N/A	0	0	10,000	10,000	28,666						
BANREGIO	NO	25/09/2013	25/09/2018		N/A	0	0	0	45,746	0						
BANCOMER	NO	13/06/2014	12/06/2019		N/A	0	0	0	0	46,408						
BANCOMER	NO	15/12/2014	29/11/2017		N/A	0	0	77,866	0	0						
CII	NO	16/02/2012	16/02/2017		N/A	0	0	48,666	0	0						
IFC	NO	15/03/2008	15/02/2015		N/A	0	0	132,007	0	0						
<b>CON GARANTÍA</b>																
<b>BANCA COMERCIAL</b>																
<b>OTROS</b>																
<b>TOTAL BANCARIOS</b>						0	40,000	40,000	308,539	72,010	125,778	0	0	0	0	

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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 DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BURSÁTILES																
LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)																
QUIROGRAFARIOS																
CON GARANTÍA																
COLOCACIONES PRIVADAS																
QUIROGRAFARIOS																
VINTE 12	NO	13/07/2012	10/07/2015	TIE28 + 1.75%	N/A	105,000	0	0	0	0						
VINTE 14	NO	13/06/2014	07/06/2019	TIE28 + 1.80%	N/A	0	0	10,000	130,000	51,342						
CON GARANTÍA																
<b>TOTAL BURSÁTILES</b>						<b>0</b>	<b>105,000</b>	<b>0</b>	<b>10,000</b>	<b>130,000</b>	<b>51,342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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
<b>PROVEEDORES</b>															
VARIOS	NO			N/A	144,022										
TOTAL PROVEEDORES				0	144,022					0	0				
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
VARIOS	NO			N/A	315,779	0	0	0	0						
PASIVO LABORAL	NO			N/A	0	1,085	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	315,779	1,085	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>				0	604,801	41,085	318,539	202,010	177,120	0	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE: **04**      AÑO: **2014**

**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	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	13	179	0	0	179
CIRCULANTE	13	179	0	0	179
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
<b>PASIVO</b>	0	0	0	0	0
CIRCULANTE	0	0	0	0	0
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
<b>SALDO NETO</b>	13	179	0	0	179

**OBSERVACIONES**

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 1 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

**LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION**

**Y/O TITULO**

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGUN ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO

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.

VINTE 14

CON FECHA DE 13 DE JUNIO DE 2014, 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 VINTE 12 Y VINTE 14.

-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 VINTE12 Y VINTE14 Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, ADEMAS DE QUE NO SE HA TENIDO CONOCIMIENTO DE ALGUNA CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

SITUACION ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 3

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 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 VINTE12 Y VINTE14 Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, ADEMAS DE QUE NO SE HA TENIDO CONOCIMIENTO DE ALGUNA CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 3 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN VINTE

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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
<b>INGRESOS NACIONALES</b>					
Viv. Hasta \$350 mil	171	53,696	0.00	Real Paraiso	PUBLICO EN GENERAL
Viv. \$350 a \$500 mil	1,803	755,576	0.00	Real Paraiso	PUBLICO EN GENERAL
Viv. \$500 a \$700 mil	919	539,979	0.00	Real Paraiso	PUBLICO EN GENERAL
Viv. \$700 a \$1,000 m	913	762,497	0.00	Real Paraiso	PUBLICO EN GENERAL
Viv. Mayor a \$1,000	75	116,686	0.00	Real Paraiso	PUBLICO EN GENERAL
Equipamiento y Tecno	0	76,005	0.00	E-Mobel	PUBLICO EN GENERAL
Servicios de constru	0	2,161	0.00	Real Paraiso	PUBLICO EN GENERAL
<b>INGRESOS POR EXPORTACIÓN</b>					
<b>INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>3,881</b>	<b>2,306,600</b>			

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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
C	0.00000	0	0	2,030,787	0	0	0	2,030,787
<b>TOTAL</b>			50,000	40,565,742	0	0	50,000	40,565,742

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

40,615,742

OBSERVACIONES

---

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

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

A) POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

LA COMPAÑÍA CUENTA CON POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ENFOCADOS A LIMITAR LAS EXPOSICIONES DEL NEGOCIO A RIESGOS DEL MERCADO (PRINCIPALMENTE EL DE LA FLUCTUACIÓN DE TASAS DE INTERÉS), A TRAVÉS DE LAS CUALES SE IDENTIFICAN LAS TRANSACCIONES RELACIONADAS EN DICHS 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 EFECTURAS 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 RIESGO 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 DICHS INSTRUMENTOS DERIVADOS RELACIONADOS SON RECONOCIDOS TEMPORALMENTE EN EL CAPITAL Y LUEGO RECLASIFICADOS AL ESTADO DE RESULTADOS COMPENSANDO LOS EFECTOS DEL INSTRUMENTO CUBIERTO CONFORME LOS EFECTOS DE DICHO INSTRUMENTO SON RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 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 ACEPTADOS POR EL SECTOR FINANCIERO Y PROPORCIONADAS POR UN TERCERO EN NINGÚN CASO REALIZANDOSE DE FORMA INTERNA. EL EMISOR JUNTO CON LA AUTORIZACIÓN DE SU AUDITOR INDEPENDIENTE HA DESIGNADO EN ESTE SENTIDO AL ESTRUCTURADOR DEL DERIVADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO O VALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

---

---

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 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 DICHO 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 DE LAS 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 ACCESADO 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 UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO CONTRATADO AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

SE TRATA DE UNA OPCIÓN DE VENTA CAP, DEL TIPO CONOCIDO COMO "PLAIN VANILLA", POR TANTO EL ÚNICO RIESGO EXISTENTE ES EL CAMBIO EN EL VALOR DE LAS VARIABLES ASOCIADAS, EN ESTE CASO LA TASA DE INTERÉS, DEBIDO A CONDICIONES DE MERCADO, MISMAS QUE ESTÁN CUBIERTAS POR EL MISMO INSTRUMENTO DERIVADO. ESTE INSTRUMENTO

---

FINANCIERO DERIVADO NO INCREMENTA LOS RIESGOS DE LA COMPAÑÍA. ASIMISMO, FUE COMPLETADO EL PAGO DE LA PRIMA CORRESPONDIENTE A ESTE INSTRUMENTO AL MOMENTO DE SU CONTRATACIÓN, POR LO QUE NO SE REQUIEREN FUENTES EXTERNAS DE LIQUIDEZ PARA ATENDER LOS REQUERIMIENTOS DE DICHO INSTRUMENTO. ASIMISMO, ESTE INSTRUMENTO NO CONTIENE EVENTUALIDADES EN SU TÉRMINOS Y CONDICIONES. ESTE INSTRUMENTO NO ESTÁ SUJETO A LLAMADAS DE MARGEN DEBIDO A SU NATURALEZA FINANCIERA. ESTE INSTRUMENTO NO ESTÁ SUJETO A LLAMADAS DE MARGEN DEBIDO A SU NATURALEZA FINANCIERA.

A LA LUZ DE LAS POLÍTICAS DE VALUACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y DE LA POSICIÓN VIGENTE EN LOS MISMOS, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS O FLUJO DE EFECTIVO POR POSICIÓN EN DERIVADOS.

AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 LA COMPAÑÍA NO POSEE NINGUNA OBLIGACIÓN QUE SE DERIVE DE DICHOS CONTRATOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS QUE HAN VENCIDO.

TAMBIÉN, DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014, NO EXISTIERON LLAMADAS DE MARGEN POR LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS VIGENTES.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, NO SE REPORTAN INCUMPLIMIENTOS EN LOS CONTRATOS PARA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS VIGENTES.

## II. INFORMACIÓN CUANTITATIVA

DE ACUERDO CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) DE MÉXICO, LAS COMPAÑÍAS DEBEN RECONOCER TODOS LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS EN EL BALANCE GENERAL COMO ACTIVO O PASIVOS, A SU VALOR DE MERCADO ESTIMADO, CON LOS CAMBIOS DE DICHO VALOR RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS DEL PERIODO EN QUE OCURREN, EXCEPTO CUANDO DICHAS OPERACIONES SON CONTRATADAS CON FINES DE COBERTURA, EN CUYO CASO LOS CAMBIOS DE VALOR DE MERCADO ESTIMADO DE DICHOS INSTRUMENTOS DERIVADOS RELACIONADOS SON RECONOCIDOS TEMPORALMENTE EN EL CAPITAL Y LUEGO RECLASIFICADOS AL ESTADO DE RESULTADOS COMPENSANDO LOS EFECTOS DEL INSTRUMENTO CUBIERTO CONFORME LOS EFECTOS DE DICHO INSTRUMENTO SON RECONOCIDOS EN EL ESTADO DE RESULTADOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS POR POSICIÓN EN DERIVADOS.

A) CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014)

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

OPCIÓN DE VENTA CAP TASA DE INTERÉS COBERTURA \$100,000 \$100,000 0 2015:\$100,000 NA LARGA

CON LA FINALIDAD DE DISMINUIR SU EXPOSICION A LA FLUCTUACION DE TASAS DE INTERES, EL 23 DE ABRIL DE 2014, LA COMPAÑÍA CONTRATÓ UN INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO QUE FIJA UN LÍMITE MÁXIMO DE TASA DE INTERÉS DE PASIVOS POR \$100,000,000, CON LA FINALIDAD DE DISMINUIR SU EXPOSICIÓN A LA FLUCTUACIÓN DE TASAS DE INTERÉS. LOS DERIVADOS CONTRATADOS SON OPCIONES DE VENTA CAP POR UN MONTO NOCIONAL DE \$100,000,000, CON VENCIMIENTO EL 30 DE ABRIL DE 2015, Y ESTABLECEN FECHA DE VENCIMIENTO CADA 28 DÍAS DE QUE LA TASA DE INTERÉS EXCEDA EL 5% ANUAL PARA LA TASA TIEE DE SUS FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS, A PARTIR DEL 25 DE ABRIL DE 2014. LA TASA

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VINTE**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA **4 / 4**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

DE INTERES DE LOS PRESTAMOS SE HA MANTENIDO POR DEBAJO DE LA TASA DE EJERCICIO POR LO QUE NO EXISTE UN EFECTO EN LOS RESULTADOS POR ESTOS DERIVADOS. ESTE DERIVADO CONTRATADO NO IMPLICA NINGÚN RIESGO ESPECULATIVO NI CAMBIARIO. CONTRAPARTE BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.

## 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.