Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 20

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 22

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 24

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 25

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 27

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual 29

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior 33

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 37

[700002] Datos informativos del estado de resultados 38

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 39

[800001] Anexo - Desglose de créditos 40

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 42

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 43

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 44

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 48

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 52

[800500] Notas - Lista de notas 53

[800600] Notas - Lista de políticas contables 76

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 87

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

En el periodo de julio a septiembre de 2020 se escrituraron 985 viviendas, lo cual representó una disminución de 82 viviendas o 7.7% respecto a las 1,067 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Durante el periodo de enero a septiembre de 2020, se escrituraron 2,791 viviendas, lo cual representa una disminución del 6.5% respecto las 2,985 viviendas escrituradas durante el periodo correspondiente al 2019. Los ingresos al 30 de septiembre de 2020 fueron de $2,428.7 millones, lo que representó una disminución de $159.6 millones o 6.2% comparado con los $2,588.4 millones registrados al 30 de septiembre de 2019. Dicha disminución se fundamenta principalmente por no haber reconocido ingresos de construcción de Jardines de Mayakoba dado el inicio de consolidación desde octubre de 2019. Asimismo, los ingresos de julio a septiembre de 2020 fueron $922.3 millones, lo que representó una disminución de $7.4 millones o 0.8% comparado con los $929.8 millones correspondientes al periodo de julio a septiembre de 2019. El tercer trimestre de 2020 mostró un gran dinamismo para la Compañía, con una disminución de ingresos por escrituración de vivienda de solo el 1.2% comparado con el mismo periodo del año previo, considerando un entorno complicado para la actividad económica derivado de la pandemia.

Derivado de la fuerte disminución en ritmo de construcción durante abril, mayo y junio en nuestros desarrollos por la contingencia sanitaria, considerando que en algunos estados se dieron diferentes circunstancias para poder operar a mayor o menor capacidad, el EBITDA se disminuyó un 22.4% al pasar de $558.7 millones de enero a septiembre de 2019, a $433.6 millones de enero a septiembre de 2020. En el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 17.9%, una disminución de 3.7 puntos porcentuales con respecto a 21.6% correspondiente al mismo periodo terminado el 30 de septiembre de 2019, dicha disminución se debe principalmente a un margen bruto de 30.2% que representa una disminución de 2.8 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año previo dado un costo adicional.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 30 de septiembre de 2020 descendieron a $335.9 millones, lo que representa una disminución de 0.9% contra los $338.9 millones registrados al 30 de septiembre de 2019. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales ascendió a 13.8% en enero a septiembre de 2020 con respecto un nivel de 13.1% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) descendió a $20.6 millones de enero a septiembre de 2020, con respecto a $33.3 millones en el mismo periodo del año 2019. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo

de ventas ascienden a $64.7 millones a septiembre de 2020 y $61.1 millones a septiembre de 2019. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a septiembre de 2020 fue 3.5% respecto a ingresos, el cual fue 3.6% para el mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta disminuyó en un 29.1% al pasar de $354.5 millones de enero a septiembre de 2019, a $251.4 millones de enero a septiembre de 2020 como resultado de un menor margen bruto durante los primeros nueve meses del 2020 comparado con el mismo periodo del 2019. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a septiembre de 2020 fue de $245.1 millones.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Vinte cuenta con cuatro socios estratégicos internacionales. Asimismo, se dedica desde hace más de 17 años a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Vinte 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 desde su fundación más de 44 mil viviendas en seis estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto del número de viviendas escrituradas en el periodo 2008 a 2019 fue igual al 12.8%. El equipo de dirección de Vinte cuenta en promedio con más de 28 años de experiencia en el sector.

Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 16 años.

Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el

uso más eficiente de los recursos naturales. Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo ocho Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the Year* del *Financial Times* e IFC en 2012. Asimismo, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del “core business” y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa. Fortune considera como factores para selección de la lista de empresas cambiando al mundo el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa, resultando en una lista de empresas que van bien por hacer el bien. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio.

Vinte tiene su sede en la Ciudad de México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 41.6% del Producto Interno Bruto del país, el 33.6% de la población, así como el 37.6% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información de CONAPO, INEGI y CONAVI.

Las operaciones de la Compañía incluyen las siguientes etapas: (a) adquisición de terrenos, (b) el plan y diseño de desarrollos habitacionales, (c) obtención de autorizaciones y factibilidades; (d) presupuestos y control del plan de negocio, (e) administración de la construcción, (f) comercialización y venta de las viviendas, y (g) servicio post-venta y municipalización.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos

relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos, manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta siete tipos de vivienda en una misma comunidad, muestra de su capacidad para mezclar diversos segmentos de vivienda en un mismo desarrollo. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 44 mil viviendas en 25 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 12.8% en el número de casas escrituradas para el periodo de 2008 a 2019.

Enfoque en los segmentos medio/alto sin dependencia a subsidios para cerrar una venta

Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial. Durante 2019, $3,126.2 millones de Pesos de su ingreso, que representa el 90.9% de sus ingresos por escrituración de vivienda, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, durante el 2019 no se escrituraron viviendas con precio menor a $350,000 Pesos. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores.

Esta diferenciación de producto y nivel de precio se refleja en que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014. En el periodo 2011 al 2015, aproximadamente el 5% de los ingresos totales de la Compañía dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Durante el año 2016, el 12.7% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio. Dicho incremento se basa en: (1) un aumento en la nueva disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el año 2018, el 4.0% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dicha disminución se basa en una disminución del 27% en el presupuesto anual de subsidios para vivienda en México. Durante el 2019, Vinte realizó únicamente la escrituración de 10 viviendas con subsidios o el 0.1% de los ingresos totales por escrituración de viviendas.

Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

Vinte cuenta con una amplia base de Clientes con diferentes niveles de ingresos y distintas fuentes de financiamiento. Esto ha permitido a la Compañía adaptarse a la oferta de hipotecas a través de los años y adquirir experiencia con diferentes

instituciones financieras hipotecarias y diversos segmentos económicos de clientes. La Compañía cree que esto disminuye el impacto de un posible cambio de política gubernamental.

Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento sostenido de ingresos y utilidad neta en cada trimestre durante los últimos nueve años. Al cuarto trimestre de 2019, el ingreso por los doce meses anteriores de Vinte fue de $3,744.6 millones de Pesos y su utilidad neta fue de $532.7 millones de Pesos, lo que representa una TACC de 17.3% y 23.1%, respectivamente, desde el cuarto trimestre del 2008. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital fue de $523.6 millones de Pesos. Este crecimiento se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 – 2009.

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

Igualmente, una de las claves del negocio es el compromiso de desarrollar un concepto de comunidades integrales que permitan a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. La Compañía estima que más del 50% de sus ventas se generan a partir de la recomendación de un Cliente y a través de medios digitales. Esto se logra a través de ofrecer diferenciadores clave como diseños integrales, equipamiento y amenidades superiores a la de sus competidores y un servicio postventa enfocado en la promoción y desarrollo de la vida en comunidad. Estos diferenciadores se definen a mayor detalle a continuación.

Diseño: Al 31 de diciembre de 2019, Vinte contaba con 59 colaboradores especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar desarrollos que garanticen el acceso a todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad e, incluso, la posibilidad en algunos casos de expandir o modificar sus viviendas bajo ciertos lineamientos.

Equipamiento y Amenidades: La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares, computadoras e Internet.

Promoción de Vida en Comunidad: La Compañía cuenta con este servicio en todas sus plazas y tiene como objetivo mantener la calidad de vida y el sentimiento de comunidad dentro del desarrollo, integrando los parámetros para la conservación de imagen de viviendas, integración social y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte ha asumido el compromiso de entregar la vivienda, dar una inducción al Cliente y controlar la

calidad de la urbanización. Este es un factor clave para lograr la plusvalía y mantener la estrategia de precios.

Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda como el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social, dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, y cuatro premios internacionales como el *G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award* en Japón. Lo anterior se ve reflejado en la plusvalía de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 16 años que Vinte genera para los dueños de las viviendas. Dicha plusvalía es un beneficio para todas las partes involucradas con Vinte en el proceso de desarrollo y venta: el dueño de la casa, el gobierno y sociedad, las instituciones financieras con las que Vinte tiene líneas de crédito, y a Vinte por las recomendaciones antes mencionadas y el reconocimiento de marca.

Vinte considera que su modelo de negocios permite la generación de valor compartido entre todas las partes interesadas incluyendo los clientes, las autoridades gubernamentales, las instituciones financieras y finalmente la Compañía. Esta orientación promueve una visión de permanencia en el largo plazo.

Históricamente, la Compañía ha mantenido una estructura de capital y niveles de apalancamiento conservadores sin tener que sacrificar crecimiento y rentabilidad para sus accionistas.

La Compañía está enfocada en tener una estructura diversificada de deuda de largo plazo. Al 30 de septiembre de 2020, el plazo promedio al vencimiento de la deuda de Vinte era de 4.0 años, 80% de la Deuda Neta denominada en tasa fija y el resto denominada a tasa variable con un *spread* de TIIE + 2.70% en promedio, y el 100% de la Deuda Bruta estaba denominada en Pesos.

Desde el inicio de sus operaciones, y dada la flexibilidad de su modelo de negocio, la Compañía ha obtenido financiamiento de diferentes fuentes. En el periodo de 2002 a 2007 la principal fuente de financiamiento fue de sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles); este financiamiento era de corto plazo. El siguiente paso de institucionalización de financiamiento de la Compañía se dio al contratar dos líneas de crédito corporativas y con la entrada de un inversionista institucional como accionista de la Compañía. En el 2008, el IFC hizo una inversión por el 10% del capital social de la Compañía y el mismo IFC y Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) otorgaron líneas de crédito por siete y cinco años, respectivamente.

Siguiendo con el rápido proceso de institucionalización, durante el periodo de 2013 al 2014, la CII realizó una inversión por el 5% del capital social de la Compañía; cabe mencionar que a pesar de que el monto invertido por la CII fue el mismo que el invertido por el IFC, el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía adquirido con motivo de dicha inversión fue de la mitad del adquirido por el IFC. En este mismo periodo, la Compañía contrató una línea de crédito por parte de SHF y NAFIN, a un plazo de ocho años, y por último, realizó la cuarta emisión de Certificados Bursátiles a cinco años. Estos ejemplos de algunas transacciones detallan el rápido proceso de institucionalización de la Compañía y su gran acceso a fuentes diversificadas de financiamiento.

El 28 de septiembre de 2016, Vinte llevó a cabo una oferta pública mixta global de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), la cual consistió en (i) una oferta pública primaria de suscripción de hasta 27,103,009 acciones (incluyendo hasta 6,045,988 acciones materia de la opción de sobreasignación), no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Vinte, y (ii) una oferta pública secundaria de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Vinte, a un precio de $26.32 Pesos por acción. La oferta pública se realizó de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos. El monto total de la oferta global ascendió a $1,220,000,010.88 Pesos, considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación.

Vinte anunció la firma de un crédito el 27 de octubre de 2016 con el IFC por hasta $350 millones de Pesos y con un plazo de 5 años. Asimismo, el 16 de noviembre de 2016 anunció el otorgamiento de una nueva línea de crédito por parte de la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), miembro del grupo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por un monto de hasta $300 millones de Pesos y con un plazo de 7 años. Dichos nuevos créditos reafirman el compromiso del IFC y la CII de largo plazo con Vinte y brinda continuidad a sus papeles como aliados estratégicos de la Compañía iniciados en febrero de 2008 y septiembre 2013 correspondientemente.

El 28 de junio de 2017, Vinte llevó a cabo la quinta y sexta emisión de certificados bursátiles por $500 millones de Pesos, registrando una sobredemanda de 2.15 veces de un monto objetivo de $300 millones de Pesos. La emisión se realizó a través de vasos comunicantes, $315 millones de Pesos a tasa variable de TIIE + 2.30% a 5 años y $185 millones de Pesos a una tasa de interés bruto anual de 9.70% a 10 años. Ambas emisiones cuentan con una calificación de “A+” por parte de Verum y HR Ratings y representan la primera emisión de certificados bursátiles sin garantía de Vinte en la Bolsa Mexicana de Valores.

El 31 de agosto de 2018, Vinte llevó a cabo la séptima emisión de certificados bursátiles por $800 millones de Pesos, registrando una sobredemanda de 1.50 veces. La emisión consta del primer Bono Sustentable del sector vivienda en América Latina con clave de pizarra VINTE 18X con vencimiento a 7 años, a una tasa fija de 9.83% y con calificación crediticia de AA+ en escala local por las agencias calificadoras HR Ratings y Verum, contando con una Garantía Parcial del BID Invest por el menor de 250 millones de Pesos o 50% del saldo insoluto y un Fideicomiso de Garantía con una aportación inicial de 80 millones de Pesos para pago de intereses y en su caso de principal. La emisión fue impulsada por inversionistas institucionales, incluyendo afores, banca de desarrollo, aseguradoras, fondos de deuda y banca privada, mostrando un creciente compromiso en inversiones responsables, impulsado por la declaración de inversionistas a favor del financiamiento de bonos verdes en México propuesta por el Consejo Consultivo de Finanzas Climáticas (CCFC), Climate Bonds Iniciative y MéxiCO2. Los recursos netos de la Emisión serán utilizados para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables (con un impacto verde y social) por parte de Vinte en México, en línea con el Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, sobre el cual recibimos la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics, así como una calificación sustentable HR XB+1,

nivel más alto bajo la metodología de HR Ratings. La Emisión implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios flexible y sustentable de Vinte.

El 10 de junio de 2019, Vinte realizó exitosamente la octava y novena emisión de certificados bursátiles por $700 millones de Pesos. La fecha de Oferta Pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió de dos Bonos Sustentables: el Primero, VINTE 19X, por un monto de $293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 228 puntos base; y el Segundo, VINTE 19-2X, por un monto de $407 millones de Pesos, con vencimiento de 7.0 años y a una tasa fija de 10.0% anual. Ambas emisiones cuentan con una calificación de “A+” por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios flexible y sustentable de Vinte. El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics y ambos bonos cuentan con la calificación más alta sustentable de XB1+ por HR Ratings.

El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo una suscripción de 12,867,648 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019 a un precio de $27.20 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de $350,000,025.60 Pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 578,764 nuevas acciones fueron suscritas por accionistas actuales y 12,288,884 acciones remanentes, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte a la Institución Financiera de Desarrollo francesa “Proparco”, subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD), enfocada en el desarrollo del sector privado promoviendo prácticas sostenibles de desarrollo económico, social y ambiental durante los últimos 40 años, y quien había manifestado previamente su interés en suscribirlas a través de una carta de interés y las suscribió en su totalidad.

El 17 de octubre de 2019, Vinte adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (“Jardines de Ciudad Mayakoba”) de OHLDM, S.A. de C.V. (“Grupo OHL”), aumentando así su participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Desde 2014, Vinte contaba con un convenio de coinversión al 50% de participación con Grupo OHL para el desarrollo de aproximadamente 3,600 casas y departamentos en Jardines de Ciudad Mayakoba, dentro del desarrollo Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Quintana Roo. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios de Jardines de Ciudad Mayakoba como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba y BK Partners del 25% restante.

Negocio con enfoque de alta rentabilidad

Enfoque en alta rentabilidad

El enfoque de Vinte en viviendas dirigidas a un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y continua mejora en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía por los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2019 son de 23.4% y 14.2%.

Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

Como resultado de un plan de crecimiento sólido y disciplinado, productos de alto margen, manejo eficiente del capital de trabajo y a pesar de un bajo apalancamiento en comparación con sus competidores, el ROE promedio de Vinte de los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2019 fue de 16.5%.

Equipo directivo experimentado, apoyo continuo de accionistas y sólido gobierno corporativo

Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

Vinte cuenta con un equipo directivo experimentado y complementario, destacando el conocimiento de la administración de la industria de la vivienda, al contar en promedio con más de 28 años de experiencia en el sector. Dicho equipo directivo ha sido clave en el desarrollo e implementación de las estrategias de negocio, dando como resultado el sólido desempeño operativo y financiero de Vinte. Como ejemplo de reconocimiento de la ejecución de esta estrategia, durante el 2014 y 2017, el Director de Finanzas de Vinte, Domingo Alberto Valdés Díaz, fue reconocido como uno de los *CFO's* más innovadores de México.

El equipo directivo de Vinte también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008 y la crisis del sector de vivienda en México en 2013.

La Compañía cuenta con un equipo de dirección que se preocupa por cultivar aquellos ejecutivos que conformarán la futura generación de ejecutivos de la Compañía, es por ello que mantienen un esfuerzo constante por desarrollar talento internamente, lo cual ha permitido formar un sólido equipo de colaboradores altamente capaces.

Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el IFC, por la cantidad total de $106 millones de Pesos y, posteriormente, en 2013 de $106 millones de Pesos mediante aportaciones de CII. La Compañía ha logrado crecer considerablemente sus ingresos con cada aportación; durante el 2009 creció un 52% respecto a 2008 y durante el 2014 creció un 23% respecto a 2013. Asimismo, se ha

obtenido el apoyo de nuevos accionistas principalmente institucionales y con un alto enfoque en sustentabilidad a través de la Oferta Pública Inicial en 2016 por un total de $627 millones de Pesos primarios y la más reciente Suscripción de acciones en 2019 por un total de $350 millones de Pesos.

Sólido gobierno corporativo

Históricamente, la Compañía ha emitido valores de deuda mediante ofertas públicas a través de la BMV y, consecuentemente, ha estado sujeta a la supervisión de la CNBV. Como resultado de la Oferta Pública Inicial en México, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil y está sujeta a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles.

La relación histórica con IFC y CII a través de su tenencia accionaria da cuenta de los altos estándares de gobierno corporativo adoptados por la Compañía, debido a requerimientos de mejores prácticas y enfoque en sostenibilidad con los que este tipo de socios estratégicos participan.

La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes del sector y fortalece la confianza de sus Clientes e inversionistas debido a que el 33% del Consejo de Administración está integrado por miembros independientes.

En conjunto, el Consejo de Administración y el equipo directivo, con su experiencia y conocimiento de la industria, representan un factor que diferencia a Vinte de los otros participantes en el mercado.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

La Compañía busca constantemente reducir los impactos de algunos riesgos que pudieran afectar sus resultados:

1.- Mercado.- Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios significativos de obra. En adición, Vinte desarrolla principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles para el Cliente. El concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

2.- Liquidez: Política de seis semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo y solo en instrumento de riesgo bajo.

3.- Tipo de Cambio en las Tasas de Interés.- El 100% de la deuda de la Compañía se encuentra denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE 28 días y tasa fija. Por su parte, el 80% de la Deuda Neta al cierre del tercer trimestre de 2020 se encuentra denominada en tasa fija. Al cierre del tercer trimestre de 2020 la Compañía no cuenta con coberturas de tasa TIIE.

4.- Desastres Naturales.- La Compañía cuenta con seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en los posibles desastres naturales de cada zona

5.- Responsabilidad Civil y Otros.- La Compañía cuenta asimismo con pólizas de seguro corporativo con coberturas ante riesgos como huelga y levantamientos sociales, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, fuego, entre otras.

6.- Autorizaciones.- Junto con la adquisición de nuevas reservas territoriales, la Compañía ha continuado obteniendo autorizaciones en línea con los plazos de obra y escrituración planeada en cada una de las plazas.

7.- Flujos de Inversión.- Ante situaciones adversas de financiamiento (tales como la reciente crisis en 2008 y 2009), la Compañía decidió suspender la inversión en adquisición de nuevas reservas territoriales y en infraestructura de plazas de reciente apertura. Ante una reducción del ritmo esperado de desplazamiento de ventas o individualizaciones, la Compañía ha reducido en el pasado el ritmo de inversión en obra, urbanización e infraestructura.

8.- Cambio en Tipo de Hipotecas.- Con una localización principal de sus operaciones en el centro del país, la Compañía considera que existe en esta ubicación una oferta de crédito disponible para los diferentes tipos de hipotecas que han estado disponibles en el mercado. La Compañía posee la capacidad de ajustar su oferta de productos rápidamente con el fin de atender a la mezcla de hipotecas disponibles en el mercado. Con hasta 7 modelos de vivienda por localidad, un mismo Cliente puede ser ajustado en el tamaño de vivienda, así como en el nivel de equipamiento ofrecido, para continuar maximizando los ingresos de cada Cliente ante cambios en las características de las hipotecas.

9.- Gastos Parcialmente Variables.- La Compañía estructura una parte del gasto en administración y ventas con base en resultados, como las comisiones a vendedores y una parte significativa de la compensación de los coordinadores, gerentes y directores.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 la Compañía registró ingresos por $2,428.7 millones de pesos derivados de la escrituración de 2,791 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de $856.4 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2019 cuando se escrituraron 2,985 viviendas con un precio promedio de $831.0 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a septiembre de 2020 derivados de la escrituración de vivienda igual a $2,267.8 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a $122.4 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a $21.4 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a $17.2 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a septiembre de 2020 el 0.0% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta $350 mil Pesos, 15.9% de entre $350 y $500 mil Pesos, 38.2% de entre $500 y $700 mil Pesos, 27.1% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 18.7% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos. De enero a septiembre de 2019 el 0.0% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta $350 mil Pesos, 19.1% de entre $350 y $500 mil Pesos, 32.2% de entre $500 y $700 mil Pesos, 31.3% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 17.5% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a septiembre de 2020 el 0.0% provino de viviendas de hasta $350 mil Pesos, 8.5% de entre $350 y $500 mil Pesos, 27.8% de entre $500 y $700 mil Pesos, 28.6% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 35.1% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos. De enero a septiembre de 2019 el 0.0% provino de viviendas de hasta $350 mil Pesos, 10.5% de entre $350 y $500 mil Pesos, 24.2% de entre $500 y $700 mil Pesos, 32.7% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 32.6% 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 septiembre de 2020 el 36.8% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 2.7% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 1.2% INFONAVIT Total, 19.2% FOVISSSTE, 19.3% banca, 9.2% Cofinanciamientos, 13.0% sin crédito hipotecario y 1.3% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

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 o sin garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos con o sin garantía de 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 20.3% a $8,401.8 millones a septiembre de 2020 con respecto a $6,986.2 millones a septiembre de 2019, en línea con el plan de crecimiento de la Compañía e incluye la consolidación del proyecto Jardines de Mayakoba derivado de una participación del 75% por parte de Vinte. La rotación de capital de trabajo fue igual a 0.54x y, 1.38x excluyendo inventarios de largo plazo, por los últimos doce meses al cierre de septiembre 2020.

Efectivo y equivalentes

Al cierre de septiembre de 2020 y 2019 la Compañía contaba con efectivo e inversiones temporales por $510.5 millones y $391.0 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de septiembre de 2020 representa 10.3 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Compañía. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel mayor a la política de Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, derivado de una mayor disposición de líneas de crédito para cubrir posibles riesgos de liquidez por la situación actual de la pandemia COVID-19.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar ascendieron a $372.5 millones al 30 de septiembre de 2020 con respecto a $261.1 millones al 30 de septiembre de 2019, 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 septiembre de 2020 ascienden a $7,124.4 millones con respecto a $5,816.2 millones a septiembre de 2019. Dicho incremento igual al 22.5% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario para el Plan de Negocios de la Compañía. Adicionalmente, el nivel de inventarios al cierre de septiembre de 2020 incluye los inventarios inmobiliarios consolidados de Jardines de Mayakoba.

Pasivo

El pasivo total aumentó 25.1% a $4,567.6 millones a septiembre de 2020 con respecto a $3,650.2 millones a septiembre de 2019. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 1.19x al cierre de septiembre de 2020.

Pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2020 se mantiene un nivel de endeudamiento de $2,593.6 millones. De los $2,593.6 millones, la Compañía posee una deuda compuesta por $1,966.3 millones (75.8%) a través de financiamiento bursátil, $305.4 millones (11.8%) en líneas corporativas de largo plazo y $321.8 millones (12.4%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo y créditos puente es igual a $60.0 millones y $83.8 millones respectivamente.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de septiembre de 2020 fue de 3.46x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.78x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 3.79x y 3.10x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje) de $243.4 millones.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 14.9% a $3,834.2 millones a septiembre de 2020 con respecto a $3,336.0 millones a septiembre de 2019. La participación controladora del capital contable al cierre de septiembre de 2020 es de $3,731.8 millones.

Control interno [bloque de texto]

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 Compañía.

En particular, la Compañía ha incluido el control de las siguientes variables como parte del Sistema de Control:

a) Insumos para la Operación:

- Adquisición y administración de reserva territorial
- Autorización de conjuntos habitacionales
- Proyectos

b) Operación:

- Ventas
- Obra
- Individualización
- Post-venta
- Contraloría

c) 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 Consolidados e indicadores vs. otras empresas del sector y otras industrias

d) Ingresos:

- Proyectos de Inversión Inmobiliario (lotes habilitados)
- Proyectos de Inversión por Producto

e) Costos y Gastos:

- Costo Directo
- GAV

- Costo de Financiamiento Neto

f) Calidad:

- Diseño Arquitectónico
- Procesos Constructivos
- Producto Terminado
- Reglamento de Construcción y Normatividad
- Desarrollo Comunitario

g) 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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Vinte participa en toda la cadena de valor, desde la adquisición de reservas territoriales hasta el cierre de la venta y promoción de la vida en comunidad, permitiéndole tener una alta flexibilidad en las variables que componen el ciclo de capital de trabajo con una base disciplinada de crecimiento.

La Compañía considera que una de las principales variables operativas es su capacidad de rotar eficientemente su capital de trabajo, el cual se define de la siguiente manera:

Rotación de Capital de Trabajo = ingresos de últimos 12 meses / (cuentas por cobrar + inventarios de largo y corto plazo – cuentas por pagar – anticipos de clientes)

La Rotación de Capital de Trabajo durante el periodo de doce meses terminado en septiembre de 2020 fue igual a 0.54x. Asimismo, este indicador excluyendo inventarios de largo plazo fue igual a 1.38x.

Cuentas por Cobrar: La Compañía trabaja con las diferentes instituciones financieras para agilizar los procesos de pago una vez que se realiza la escrituración de la vivienda. La Compañía trabaja en los procesos intermedios entre el pago del enganche hasta la escrituración y cobranza con el fin de bajar los días de cuentas por cobrar. A la Compañía le toma 46 días en promedio desde que recibe el apartado hasta la escrituración de la vivienda (ejemplo basado en un cliente del INFONAVIT). Una vez escriturada la vivienda, el plazo promedio de cobro es de 4 a 7 días para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca. Al cierre de septiembre de 2020 el ciclo de cuentas por cobrar de la Compañía fue igual a 38 días.

Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo: Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2015 al 2019, Vinte administró en promedio 3.9 años de reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

Inventarios Inmobiliarios de Corto Plazo: La Compañía mantiene bajos inventarios de vivienda terminada. Cabe señalar que la Compañía no especula con sus inventarios de vivienda terminada. Su constante comunicación con la fuerza de ventas permite que las preventas marquen el ritmo de la construcción.

Al cierre de septiembre de 2020 el ciclo de inventario de la Compañía fue igual a 1,056 días.

Cuentas por Pagar: La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago. Vinte realiza operaciones de factoraje con el fin de aplazar sus cuentas. Al cierre de septiembre de 2020 el ciclo de cuentas por pagar fue igual a 103 días.

Anticipo de Clientes: La fuerza de ventas propia y el programa de preventa/apartado permite a la Compañía recibir efectivo antes de la escrituración. Una preventa es considerada dentro de la planeación comercial de la Compañía cuando un Cliente ha firmado un contrato de compra-venta, se ha integrado su expediente de documentos básicos y posee una precalificación favorable en el simulador de crédito hipotecario de la institución financiera correspondiente. El seguimiento del comportamiento de las preventas es una parte fundamental de la planeación operativa, muestra de ello es que la Compañía ha mantenido en los últimos nueve años un promedio de preventas equivalente a 3.9 meses de ingresos. El seguimiento de las preventas permite a la Compañía ajustar el ritmo de la obra, buscando reducir los inventarios de construcción y de vivienda terminada.

Como resultado de esta disciplina en su modelo de negocio, la Compañía ha probado mantener una rotación de capital de trabajo estable y alta con respecto al sector.

Este modelo de negocio ha permitido a Vinte tener un acelerado y sostenible crecimiento durante el periodo de 2008 a diciembre 2019. En este periodo, la Compañía reportó una TACC de 17.3% en sus ventas, 20.1% en su EBITDA y 23.1% en su utilidad neta, demostrando crecimiento y aumento en rentabilidad. En este mismo periodo, la Compañía mantuvo niveles estables de ROE con un promedio de 21.8% y una desviación estándar de +/- 2.9%. Al cierre del 31 de diciembre de 2019 el ROE de la Compañía fue igual a 16.5%.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	VINTE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-01-01 al 2020-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	VINTE
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

VINTE

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

Seguimiento de análisis

Los siguientes analistas dan cobertura de análisis a la acción de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (VINTE*):

Institución	Analista	Email
Actinver	Ramón Ortiz Reyes	rortiz@actinver.com.mx
MIRANDA GR	Martín Lara	martin.lara@miranda-gr.com
SIGNUM Research	Daniel Espejel	daniel.espejel@signumresearch.com

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	510,523,000	252,291,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	372,106,000	394,309,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	3,044,884,000	2,850,037,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	207,141,000	151,245,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,134,654,000	3,647,882,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,134,654,000	3,647,882,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	394,000	394,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,079,500,000	4,079,500,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	97,201,000	108,688,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	82,728,000	86,781,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	7,350,000	7,350,000
Total de activos no circulantes	4,267,173,000	4,282,713,000
Total de activos	8,401,827,000	7,930,595,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	626,822,000	703,627,000
Impuestos por pagar a corto plazo	85,525,000	111,089,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	387,216,000	274,718,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	11,210,000	10,925,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	134,345,000	152,333,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,245,118,000	1,252,692,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,245,118,000	1,252,692,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	66,736,000	66,736,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,449,808,000	2,285,438,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	26,050,000	31,911,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	5,026,000	4,658,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	5,026,000	4,658,000
Pasivo por impuestos diferidos	774,869,000	712,024,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,322,489,000	3,100,767,000
Total pasivos	4,567,607,000	4,353,459,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,213,364,000	1,212,281,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	(132,103,000)	(147,489,000)
Utilidades acumuladas	2,386,271,000	2,141,229,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	3,731,738,000	3,500,999,000
Participación no controladora	102,482,000	76,137,000
Total de capital contable	3,834,220,000	3,577,136,000
Total de capital contable y pasivos	8,401,827,000	7,930,595,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2019-07-01 - 2019-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,428,716,000	2,588,365,000	922,328,000	929,756,000
Costo de ventas	1,758,796,000	1,793,942,000	670,842,000	639,481,000
Utilidad bruta	669,920,000	794,423,000	251,486,000	290,275,000
Gastos de venta	104,882,000	102,918,000	49,986,000	34,608,000
Gastos de administración	231,022,000	236,001,000	80,166,000	77,658,000
Otros ingresos	11,386,000	21,875,000	5,393,000	77,000
Otros gastos	10,610,000	11,307,000	3,621,000	2,133,000
Utilidad (pérdida) de operación	334,792,000	466,072,000	123,106,000	175,953,000
Ingresos financieros	20,833,000	25,049,000	6,664,000	9,695,000
Gastos financieros	41,391,000	58,387,000	14,466,000	22,314,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	10,346,000	0	7,937,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	314,234,000	443,080,000	115,304,000	171,271,000
Impuestos a la utilidad	62,847,000	88,597,000	23,070,000	34,340,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	251,387,000	354,483,000	92,234,000	136,931,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	251,387,000	354,483,000	92,234,000	136,931,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	245,042,000	354,448,000	91,840,000	136,917,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	6,345,000	35,000	394,000	14,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.21	1.75	0.45	0.68
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.21	1.75	0.45	0.68
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.21	1.75	0.45	0.68
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.21	1.75	0.45	0.68

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2019-07-01 - 2019-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	251,387,000	354,483,000	92,234,000	136,931,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2019-07-01 - 2019-09-30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	251,387,000	354,483,000	92,234,000	136,931,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	245,042,000	354,448,000	91,840,000	136,917,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	6,345,000	35,000	394,000	14,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	251,387,000	354,483,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	62,847,000	88,597,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	22,676,000	64,833,000
+ Gastos de depreciación y amortización	34,118,000	31,497,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	672,000	7,750,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	(10,347,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(199,848,000)	(406,527,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	22,204,000	45,646,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(47,011,000)	(164,084,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(84,562,000)	(182,095,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(27,704,000)	24,048,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	10,431,000	9,160,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(206,177,000)	(491,522,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	45,210,000	(137,039,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	7,478,000	15,084,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	13,298,000	44,510,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	39,390,000	(166,465,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	3,136,000	23,310,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3,136,000)	(23,310,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	1,083,000	350,000,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	15,387,000	4,829,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	3,582,594,000	2,512,707,000
- Reembolsos de préstamos	3,337,694,000	2,385,107,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	212,251,000
- Intereses pagados	30,154,000	79,917,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	21,536,000	70,460,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	221,978,000	251,063,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	258,232,000	61,288,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	258,232,000	61,288,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	252,291,000	329,728,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	510,523,000	391,016,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	1,212,281,000	0	(147,489,000)	2,141,229,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	245,042,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	245,042,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,083,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	15,386,000	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	1,083,000	0	15,386,000	245,042,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,213,364,000	0	(132,103,000)	2,386,271,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	3,500,999,000	76,137,000	3,577,136,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	245,042,000	6,345,000	251,387,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	245,042,000	6,345,000	251,387,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	1,083,000	0	1,083,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(15,386,000)	0	(15,386,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	20,000,000	20,000,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	230,739,000	26,345,000	257,084,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,731,738,000	102,482,000	3,834,220,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	862,281,000	0	(56,403,000)	1,929,895,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	354,483,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	354,483,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	350,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	212,251,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	(95,171,000)	(100,000,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	350,000,000	0	(95,171,000)	42,232,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	1,212,281,000	0	(151,574,000)	1,972,127,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	2,848,579,000	0	2,848,579,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	354,483,000	0	354,483,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	354,483,000	0	354,483,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	350,000,000	0	350,000,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	212,251,000	0	212,251,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(4,829,000)	0	(4,829,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	487,403,000	0	487,403,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	3,335,982,000	0	3,335,982,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	1,208,138,000	1,207,055,000
Capital social por actualización	5,226,000	5,226,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	841	738
Numero de empleados	1,520	1,553
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	202,060,719	202,021,629
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2019-07-01 - 2019-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	34,118,000	31,497,000	11,278,000	11,583,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2019-10-01 - 2020-09-30	Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2019-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	3,584,963,000	3,653,298,000
Utilidad (pérdida) de operación	703,481,000	774,769,000
Utilidad (pérdida) neta	429,623,000	549,764,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	414,169,000	549,709,000
Depreciación y amortización operativa	45,844,000	38,324,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
BANREGIO - Credito Etapa 4	NO	2020-01-01	2020-01-01	TIIE + 350				63,132,000								
BANREGIO - Credito Etapa 2	NO	2020-01-01	2020-01-01	TIIE + 350		83,771,000										
BID INVEST	SI	2020-01-01	2020-01-01	TIIE + 250					47,055,000							
IFC	SI	2020-01-01	2020-01-01	Fija 8.43%						198,383,000						
DEG II	SI	2020-01-01	2020-01-01	Fija 8.76%		60,000,000										
BANREGIO - Credito Etapa 3	NO	2020-01-01	2020-01-01	TIIE + 350				174,933,000								
TOTAL					0	143,771,000	0	238,065,000	47,055,000	198,383,000	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	143,771,000	0	238,065,000	47,055,000	198,383,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
VINTE 17-1	NO	2020-01-01	2020-01-01	TIIE28 + 2.30%			309,693,000									
VINTE 19-2X	NO	2020-01-01	2020-01-01	Fija 10.00%						400,153,000						
VINTE 19X	NO	2020-01-01	2020-01-01	TIIE28 + 2.28%				288,054,000								
VINTE 17-2	NO	2020-01-01	2020-01-01	Fija 9.70%						181,883,000						
VINTE 18X	NO	2020-01-01	2020-01-01	Fija 9.83%						786,522,000						
TOTAL					0	0	309,693,000	288,054,000	0	1,368,558,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	309,693,000	288,054,000	0	1,368,558,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores de Terrenos					86,383,000		66,736,000									
Cuentas por pagar a proveedores	NO	2020-10-12	2020-10-12		218,286,000											
Acreedores diversos y subcontratista	NO	2020-10-12	2020-10-12		322,153,000											
TOTAL					626,822,000	0	66,736,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					626,822,000	0	66,736,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					626,822,000	143,771,000	376,429,000	526,119,000	47,055,000	1,566,941,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	132,000	2,944,000	0	0	2,944,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	132,000	2,944,000	0	0	2,944,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	132,000	2,944,000	0	0	2,944,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Vinte	Servicios de construccion, consultoria y otros	17,187,000	0	0	17,187,000
Vinte	Viv. $500 a $700 mil	630,141,000	0	0	630,141,000
Vinte	Viv. Mayor a $1,000 mil	796,788,000	0	0	796,788,000
Vinte	Viv. Hasta $350 mil	0	0	0	0
Vinte	Locales Comerciales	21,377,000	0	0	21,377,000
Vinte	Viv. $700 a $1,000 mil	648,956,000	0	0	648,956,000
Vinte	Viv. $350 a $500 mil	191,892,000	0	0	191,892,000
E-Mobel	Equipamiento y Tecnologías para la vivienda	122,375,000	0	0	122,375,000
TODAS	TODOS	2,428,716,000	0	0	2,428,716,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

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 dichos 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.

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, la Compañía no cuenta con instrumentos de cobertura contratados con el objetivo de mitigar los riesgos de tasa de interés.

El mercado en el que la Compañía contrata los instrumentos financieros derivados para minimizar los riesgos asociados es OTC (over-the-counter) y las contrapartes elegibles son instituciones financieras reconocidas que cumplen con las autorizaciones necesarias para efectuar operaciones con instrumentos derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

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 dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados. Al 30 de septiembre de 2020 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 realizándose de forma interna. El emisor junto con la autorización de su auditor independiente ha designado en este sentido al estructurador del derivado para la determinación del cálculo o valuación de los instrumentos financieros derivados.

Se utiliza el cálculo del VaR (value-at-risk) debido a la naturaleza de los derivados contratados, el cual se realiza mensualmente e incluye el análisis de volatilidad, información histórica y estimación de flujos. El resultado del cálculo del VaR significa una pérdida estimada que no se puede exceder en un periodo específico, asumiendo condiciones de mercado normales. Al 30 de septiembre de 2020 no existe un efecto en los resultados por posición en derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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 dichos 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 y 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 accedido 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.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

La Compañía no posee ningún instrumento financiero derivado contratado al cierre del 30 de septiembre de 2020. Anteriormente, la Compañía contaba con opciones de venta tipo CAP, del tipo conocido como “plain vanilla”, por tanto, el único riesgo es el cambio en el valor de las variables asociadas, en este caso la tasa de interés, debido a condiciones de mercado, mismas que eran cubiertas por dicho instrumento derivado. El instrumento financiero derivado no incrementó 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 requirió de fuentes externas de liquidez para atender los requerimientos de dicho instrumento. Asimismo, este instrumento no contendía eventualidades en sus términos y condiciones. Este instrumento no era sujeto a llamadas de margen debido a su naturaleza financiera.

A la luz de las políticas de valuación de los instrumentos financieros derivados, al 30 de septiembre de 2020 no existe un efecto en los resultados o flujo de efectivo por posición en derivados.

Al cierre del 30 de septiembre de 2020 la Compañía no posee ninguna obligación que se derive de contratos de instrumentos financieros que han vencido.

También, durante el tercer trimestre de 2020 no existieron llamadas de margen por instrumentos financieros derivados.

Al 30 de septiembre de 2020, no se reportan incumplimientos en contratos para instrumentos financieros derivados.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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 dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados. Al 30 de septiembre de 2020 no existe un efecto en los resultados por posición en derivados.

Con la finalidad de disminuir su exposición a la fluctuación de tasas de interés, el 27 de marzo de 2018, la Compañía contrató un instrumento financiero derivado que fijó un límite máximo de tasa de interés de pasivos por $200,000,000, con la finalidad de disminuir su exposición a la fluctuación de tasas de interés. Los derivados previamente contratados correspondían a opciones de venta CAP por un monto nocional de $200,000,000, con vencimiento el 30 de marzo de 2020, y establecen fecha de vencimiento cada 28 días de que la tasa de interés exceda el 10.00% anual para la tasa TIIE de sus financiamientos recibidos, a partir del 28 de marzo de 2018. La tasa de interés de los préstamos se mantuvo por debajo de la tasa de ejercicio por lo que no existió un efecto en los resultados por estos derivados. Este derivado contratado no implicó ningún riesgo especulativo ni cambiario. La contraparte de dicho instrumento es Banco Santander (México) S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.

a) Características de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2020

			Resumen de instrumentos financieros derivados (cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2020)								
Tipo de derivado, valor o contrato	Fines del instrumento	Monto Nocional	Valor del activo subyacente			Valor razonable		Montos de vencimiento por año		Colateral / líneas de crédito / garantías	Posición
			Base	Trim. Act.	Trim. Ant.	Trim. Act.	Trim. Ant.	Fecha/ año	Monto		
Opción de venta tipo CAP de tasa de interés	Cobertura	$200,000	TIIE 28días	$200,000	–	–	–	Mar 2018 – Mar 2020 (Instrumento financiero derivado no vigente)	$200,000	N/A	Larga

Al 30 de septiembre de 2020, 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 que ha contratado. Dicho cálculo se realiza mensualmente e incluye el análisis de volatilidad, información histórica y estimación de flujos. El resultado del cálculo del VaR muestra una pérdida estimada que no se puede exceder en un periodo específico, asumiendo condiciones de mercado normales.

Dado que los instrumentos financieros derivados que ha contratado 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.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	793,000	640,000
Saldos en bancos	418,980,000	163,868,000
Total efectivo	419,773,000	164,508,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	90,750,000	87,783,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	510,523,000	252,291,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	372,106,000	394,309,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	372,106,000	394,309,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	3,044,884,000	2,850,037,000
Total inventarios circulantes	3,044,884,000	2,850,037,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	394,000	394,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	394,000	394,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	12,204,000	12,204,000
Edificios	40,550,000	42,285,000
Total terrenos y edificios	52,754,000	54,489,000
Maquinaria	328,000	421,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	11,831,000	16,929,000
Total vehículos	11,831,000	16,929,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	17,254,000	18,222,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	15,034,000	18,627,000
Total de propiedades, planta y equipo	97,201,000	108,688,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	16,589,000	15,668,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	3,042,000	2,841,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	63,097,000	68,272,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	82,728,000	86,781,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	82,728,000	86,781,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	626,822,000	703,627,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	626,822,000	703,627,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	143,771,000	60,000,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	243,445,000	214,718,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	387,216,000	274,718,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	66,736,000	66,736,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	66,736,000	66,736,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	483,503,000	325,369,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,966,305,000	1,960,069,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,449,808,000	2,285,438,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	8,401,827,000	7,930,595,000
Pasivos	4,567,607,000	4,353,459,000
Activos (pasivos) netos	3,834,220,000	3,577,136,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,134,654,000	3,647,882,000
Pasivos circulantes	1,245,118,000	1,252,692,000
Activos (pasivos) circulantes netos	2,889,536,000	2,395,190,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2019-07-01 - 2019-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	2,411,529,000	2,511,127,000	909,819,000	907,983,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	355,000	194,000	109,000	53,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	16,832,000	77,044,000	12,400,000	21,720,000
Total de ingresos	2,428,716,000	2,588,365,000	922,328,000	929,756,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	20,833,000	25,049,000	6,664,000	9,695,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	20,833,000	25,049,000	6,664,000	9,695,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	41,391,000	58,387,000	14,466,000	22,314,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	41,391,000	58,387,000	14,466,000	22,314,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	62,847,000	88,597,000	23,070,000	34,340,000
Total de Impuestos a la utilidad	62,847,000	88,597,000	23,070,000	34,340,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. ***Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso***

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

La Entidad implementó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros consolidados de la Entidad se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad fue el 1 de enero de 2019.

La Entidad ha aplicado la IFRS 16 usando el enfoque retroactivo con efecto acumulado.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad.

(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario

(i) Arrendamientos operativos previos

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

(a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
(b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.
(c) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al

arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

(c) Impacto de la contabilidad como arrendador

La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo IFRS 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la IAS 17).

A causa de este cambio, la Entidad ha reclasificado algunos contratos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Tal y como lo requiere la IFRS 9, se reconoce una estimación de cuentas incobrables para los arrendamientos financieros por cobrar.

(d) Impacto financiero inicial por la adopción de la IFRS 16

Las tablas presentadas a continuación muestran los montos de ajuste para cada concepto de los estados financieros consolidados afectados por la aplicación de la IFRS 16 para el periodo actual.

El promedio ponderado de la tasa de endeudamiento incremental aplicada para descontar los pasivos por arrendamiento reconocidos en el estado de la posición financiera el 1 de enero de 2019 es del 10.782%

Las actividades de arrendamiento de activos de la Entidad comprenden activos dedicados a la operación por colocación y administración de financiamientos. Por los contratos de arrendamiento registrados al 31 de diciembre de 2019 no existen salidas de efectivo futuras derivadas de garantías de valor residual, opciones de extensión y terminación de contratos, restricciones impuestas por los arrendatarios ni transacciones de venta con arrendamiento en vía de regreso.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o

después del 1 de enero de 2019

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a IFRS 9 Características de prepago con compensación negativa

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a IAS 28 *Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017
Modificaciones a la IAS 12 Impuesto a las ganancias, IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

La entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

IAS 12 *Impuesto a las ganancias*

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las

ganancias distribuidas y no distribuidas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 3 *Combinaciones de Negocios*

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, la entidad no vuelve a medir su interés retenido en la operación conjunta.

Modificaciones a la IAS 19 *Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remedición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remedición (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

IFRIC 23 *Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
- En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
- En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IFRS 3	*Definición de un negocio*
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	*Definición de materialidad*
Marco Conceptual	*Marco Conceptual de las Normas IFRS*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la

Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19,

20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

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

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

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

a)Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

La Compañía realiza una estimación para valuar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización, considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercados de sus productos.

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

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

b)Costos estimados por completar

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

Las fuentes clave de las incertidumbres son las estimaciones efectuadas a la fecha del balance, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero como sigue:

-La Compañía reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inmuebles, y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios vendidos. La Compañía considera los criterios detallados en la *Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 18 Ingresos y la IAS 11 Contratos de Construcción* para determinar el momento apropiado para el reconocimiento de ingresos de la Compañía.

Asimismo, la Compañía realiza estimaciones y asignaciones de costos que impactan la determinación de la utilidad bruta.

-La Compañía tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

VINTE

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2020 la Compañía reconoció los Activos por Derecho de Uso, los pasivos por contratos de arrendamiento con vigencia mayor a 12 meses y su respectiva depreciación de los activos por derecho de uso en los términos siguientes:

A) Activos por derecho de uso:

	Espacio físico	Equipo de Cómputo y Comunicación	Equipo de Transporte	Total
Reconocimiento Contable al 30 de septiembre de 2020	$2,272,949	$33,762,353	$4,740,590	$40,775,892
Saldo al 30 de septiembre de 2020	$2,272,949	$33,762,353	$4,740,590	$40,775,892

B) Pasivos por Arrendamiento:

Análisis de Vencimientos	**2020**

Corto Plazo	$11,210,436
Largo Plazo	26,049,575

Saldo al 30 de septiembre de 2020	**$37,260,010**

C)Monto reconocido en resultados:

	2020
Gasto por Depreciación de Activos por derecho de uso	$3,240,655

Saldo al 30 de septiembre de 2020	**$3,240,655**

El importe total de pagos realizados por arrendamientos durante el periodo ascendió a $ 8,835,873

Las actividades de arrendamiento de activos de la Entidad comprenden activos dedicados a la operación por colocación y administración de financiamientos. Por los contratos de arrendamiento registrados al 30 de septiembre de 2019 no existen salidas de efectivo futuras derivadas de garantías de valor residual, opciones de extensión y terminación de contratos, restricciones impuestas por los arrendatarios ni transacciones de venta con arrendamiento en vía de regreso.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables significativas

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las Normas Internacionales 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 ingles). Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados

supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. 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. **Declaración de cumplimiento**

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

b. **Bases de 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 bienes y servicios, y en su caso a valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se valúan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable).

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

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

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

La Entidad reevalúa si 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		
	2019	2018	Tipo de negocio
	%	%	
Conectividad para el Hábitat, S. A.	99.99	99.99	Consultoría y servicios de

de C. V.			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	Construcción y venta de vivienda
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	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	75.00	50.00	Construcción y Venta de propiedades residenciales

(1)Con fecha 29 de julio de 2016, Vinte adquirió el 100% de las acciones de Autopistas del Occidente, S. A. de C. V. (ADOCSA). Así mismo, con fecha 12 de septiembre de 2016 Vinte decidió fusionar a ADOCSA con Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V. subsistiendo esta última.
(2)Con fecha de 17 de octubre de 2019 adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (“Jardines de Ciudad Mayakoba”) de OHLDM, S.A. de C.V. (“Grupo OHL”), aumentando así su participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios de Jardines de Ciudad Mayakoba como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba y BK Partners del 25% restante.

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

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

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

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

financieros del periodo.

El efectivo restringido corresponde a depósitos bancarios destinados a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 14) y fideicomisos de administración y garantía.

e. **Préstamos y cuentas por cobrar**

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

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

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

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

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

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

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

g. **Inversión en fideicomiso en negocio conjunto**

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

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación.

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

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

h. **Propiedades, mobiliario y equipo**

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

Las vidas útiles son como se muestra a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

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

i. **Deterioro de activos tangibles**

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de

los valores antes mencionados. Durante los ejercicios de 2017, 2016 y 2015, no existieron indicios por deterioro.

j. **Instrumentos financieros**

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

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

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

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

k. **Instrumentos financieros derivados**

La Entidad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de posición financiera a su valor razonable, independientemente 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.

l. **Anticipos de clientes**

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

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

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

n. **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.

o. **Arrendamientos operativos**

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

p. **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 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.

q. **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 Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causó, y se presentó en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

r. **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.

s. **Impuestos a la utilidad**

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

- Impuestos a la utilidad causados

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

- Impuestos a la utilidad diferidos

  Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias

temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

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

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

t. **Reconocimiento de ingresos**

Vinte reconoce ingresos de las actividades ordinarias:

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente).

- Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales- Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la escrituración y/o entrega física de la propiedad.

- Venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda- Los ingresos se registran conforme se prestan los servicios y se entregan el control los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

- Ingresos por servicios y contratos de construcción- El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de “inputs” o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.

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

u. **Ingresos por intereses**

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

v. **Costos por préstamos**

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

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

w. **Estados de flujo de efectivo**

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

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

x. **Reclasificaciones**

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 no se han realizado reclasificaciones de los estados financieros consolidados.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables significativas

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las Normas Internacionales 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 ingles). Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. 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. **Declaración de cumplimiento**

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

b. **Bases de 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 bienes y servicios, y en su caso a valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se valúan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable).

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

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

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

La Entidad reevalúa si 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		
	2019	2018	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	Construcción y venta de vivienda
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	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	75.00	50.00	Construcción y Venta de propiedades residenciales

(1)Con fecha 29 de julio de 2016, Vinte adquirió el 100% de las acciones de Autopistas del Occidente, S. A. de C. V. (ADOCSA). Así mismo, con fecha 12 de septiembre de 2016 Vinte decidió fusionar a ADOCSA con Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V. subsistiendo esta última.
(2)Con fecha de 17 de octubre de 2019 adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (“Jardines de Ciudad Mayakoba”) de OHLDM, S.A. de C.V. (“Grupo OHL”), aumentando así su participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios de Jardines de Ciudad Mayakoba como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba y BK Partners del 25% restante.

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

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

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

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

El efectivo restringido corresponde a depósitos bancarios destinados a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 14) y fideicomisos de administración y garantía.

e. **Préstamos y cuentas por cobrar**

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

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

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

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

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

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

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en

costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se escritura la vivienda o propiedad.

g. **Inversión en fideicomiso en negocio conjunto**

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

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

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

h. **Propiedades, mobiliario y equipo**

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

Las vidas útiles son como se muestra a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

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

i. **Deterioro de activos tangibles**

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios de 2017, 2016 y 2015, no existieron indicios por deterioro.

j. **Instrumentos financieros**

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

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

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

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

k. **Instrumentos financieros derivados**

La Entidad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de posición financiera a su valor razonable, independientemente 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.

l. **Anticipos de clientes**

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

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

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de

esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los inventarios inmobiliarios.

n. **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.

o. **Arrendamientos operativos**

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

p. **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 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.

q. **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 Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causó, y se presentó en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

r. **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.

s. **Impuestos a la utilidad**

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

– Impuestos a la utilidad causados

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

– Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene

la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

t. **Reconocimiento de ingresos**

Vinte reconoce ingresos de las actividades ordinarias:

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente).

- Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales- Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la escrituración y/o entrega física de la propiedad.

- Venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda- Los ingresos se registran conforme se prestan los servicios y se entregan el control los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

- Ingresos por servicios y contratos de construcción- El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de “inputs” o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.

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

u. **Ingresos por intereses**

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

v. **Costos por préstamos**

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

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

w. **Estados de flujo de efectivo**

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

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

x. **Reclasificaciones**

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 no se han realizado reclasificaciones de los estados financieros consolidados.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Las notas correspondientes se encuentran en los reportes [800500] y [800600].

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 11 de marzo de 2020, el brote de enfermedad por coronavirus “COVID-19” fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Como respuesta a esta situación la OMS ha recomendado el distanciamiento social como una de las medidas de prevención. Adicionalmente, el 24 de marzo la Secretaría de Salud publicó un Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación por el que se establecen las medidas preventivas para la mitigación y control de los riesgos para la salud derivados del COVID-19 en el que se prevé que ciertos grupos deben evitar la asistencia a las fuentes de trabajo, así como la suspensión temporal de actividades no esenciales del sector público, social y privado, lo que implica la disminución de transportación física, tránsito o desplazamiento de personas como uno de los efectos secundarios. Subsecuentemente, el 30 de marzo el Consejo de Salubridad General publicó un acuerdo en el Diario Oficial de la Federación por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el COVID-19, y en consecuencia, el pasado 31 de marzo y 21 de abril de la Secretaria de Salud publicó en el Diario Oficial de la Federación ciertos los acuerdos por los que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el COVID-19, en virtud de los cuales se ordenó la suspensión inmediata, del 30 de marzo al 30 de mayo de 2020 de las actividades no esenciales, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del COVID-19. La construcción de vivienda se ha ralentizado sustancialmente debido a que esta actividad no fue considerada inicialmente como esencial en los comunicados efectuados por el Gobierno Federal y debido a las afectaciones en la cadena de suministro de los principales materiales para la construcción. A partir del 1 de junio de 2020 la construcción fue considerada como actividad esencial en México; sin embargo, se requiere cumplir con lineamientos muy claros establecidos por el gobierno, en búsqueda de evitar contagios. Al 31 de marzo, Vinte contaba con 2,000 viviendas con un alto nivel de avance, por lo que logró escriturar 989 viviendas durante el segundo trimestre de 2020. Asimismo, Vinte contaba al cierre de junio de 2020 con aproximadamente 992 viviendas con un avance entre el 50% y 80% y 1,463 viviendas con avance de obra mayor al 80%, logrando escriturar 985 viviendas durante el tercer trimestre. Vinte cerró a septiembre de 2020 con 1,085 viviendas con avance entre el 50% y 80% y 1,608 viviendas con avance de obra mayor al 80%, posicionándose aún mejor para el último trimestre del año. Asimismo, la administración de la Entidad estimaba a inicios del año que sus ingresos crecerían entre un 10% y 15%, y con obra lista para alcanzar un crecimiento superior al 20% en el año 2020 de abrirse la oportunidad. Considerando la situación actual y el freno en la construcción en los meses pasados, la Entidad ha decidido no publicar una guía de crecimiento de ingresos hasta no haber mayor claridad del comportamiento de la contingencia sanitaria actual. La decisión de la Compañía ha sido mantener el enfoque en la generación de flujo de efectivo positivo a partir del 1 de abril del presente. Como resultado, en el segundo y tercer trimestre logró generar 198 y 172 millones de pesos de flujo operativo positivo respectivamente. Adicionalmente, la Entidad ha dispuesto algunas de las líneas de crédito y manteniendo niveles de efectivo mayores a los de su política, que es entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y financiamiento. Al cierre de septiembre de 2020, la Entidad cuenta con 511 millones de pesos en saldo de efectivo (mayor de lo que hubiera decidido tener en una situación normal). Por otro lado, el 100% de la deuda está denominada en pesos mexicanos, esto debido a que el 100% de sus ingresos y principales insumos son en pesos.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0