



Ciudad de México a 29 de abril de 2022

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

INSURGENTES SUR 1971, TORRE SUR, PISO 7
COLONIA GUADALUPE INN
C.P. 01020, MÉXICO, D.F.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE*

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

DECLARACIÓN DE LOS FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Con relación a los Estados Financieros Auditados Consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y dictamen de los auditores independientes de fecha 25 de abril de 2022, presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público inversionista, nos permitimos hacer constar lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los Estados Financieros Auditados Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros anuales o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Muy atentamente,

Lic. René Jaime Mungarro
Cargo: Director General

Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas

Lic. Dalia Alonca Rodríguez Álvarez
Cargo: Director Jurídico

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428 Torre 1, Piso 12, Oficina 1201
Col. Alcaldía Cuajimalpa 05349 Ciudad de México, México
RFC: VV1010822 BF6 Tel./Fax. 50 10 73 60

**Vinte Viviendas Integrales,
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2021, 2020 y
2019, e informe de los auditores
independientes del 25 de abril de
2022



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estados consolidados de posición financiera	6 - 7
Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10 - 11
Notas a los estados financieros consolidados	12



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Vinte"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la posición financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRSs" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

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

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

También existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

1. Realizamos procedimientos analíticos para validar lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestado utilizado tanto en la fase actual de la vida del proyecto como en su totalidad.
2. Realizamos una muestra de ciertos costos incurridos en los inventarios inmobiliarios, y revisamos que dichos costos fueran alojados en el proyecto y fase del inventario inmobiliario apropiado, así como que estos cumplieran con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, también revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las propiedades residenciales vendidas.
3. Comparamos el margen reconocido durante el ejercicio de las casas o propiedades residenciales vendidas contra el margen proyectado de la vida del proyecto o análisis del negocio.
4. Probamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la Administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra, presupuestos de precios de venta, costos e información histórica de ventas.

(Continúa)



Información distinta de los estados financieros consolidados y el informe del auditor

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende lo siguiente: *i*) el informe anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"); y *ii*) otra información adicional, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada en este informe del auditor con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento respecto al EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", por sus siglas en inglés), de la Entidad, esta información está presentada en la Nota 14 d.

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

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

También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información adicional, la cual en este caso es la medida no requerida por las IFRS y al hacerlo considerar si la otra información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error importante, estamos obligados a reportar este hecho. No tenemos algo que informar a este respecto.

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

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

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

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

(Continúa)



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

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

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

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



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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021 y que son en consecuencia, la cuestión clave de auditoría. Describimos esa cuestión en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Roberto Velasco Gómez
Ciudad de México, México
25 de abril de 2022



(Concluye)



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos)

Activos	Nota	2021	2020	2019
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 844,091	\$ 1,293,223	\$ 252,291
Cuentas por cobrar	7	703,853	375,097	394,309
Inventarios inmobiliarios	8	3,173,457	2,841,886	2,850,037
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	207,411	170,497	151,244
Total de activo circulante		<u>4,928,812</u>	<u>4,680,703</u>	<u>3,647,881</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	4,311,307	4,376,612	4,079,500
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	19,660	5,660	7,350
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	17	86,715	-	-
Propiedades, mobiliario y equipo	10	98,279	115,699	108,688
Otros activos	11	56,779	62,349	86,781
Inversión en negocio conjunto		10,000	-	-
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	482	387	394
Total de activo no circulante		<u>4,583,222</u>	<u>4,560,707</u>	<u>4,282,713</u>
Total de activos		<u>\$ 9,512,034</u>	<u>\$ 9,241,410</u>	<u>\$ 7,930,594</u>
Pasivos y capital contable				
<i>Pasivo a corto plazo:</i>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	13	\$ 111,581	\$ 70,298	\$ 60,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	12	389,848	257,238	214,718
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		153,000	216,503	170,946
Cuentas por pagar a proveedores		315,658	188,797	280,130
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	15	312,684	305,224	252,551
Pasivos por arrendamiento		12,960	12,023	10,925
Anticipo de clientes		36,887	54,900	136,003
Impuestos y gastos acumulados	16	141,300	107,887	100,068
Impuesto sobre la renta		11,969	15,128	11,021
Participación de utilidades por pagar		12,536	5,833	16,330
Total de pasivo a corto plazo		<u>1,498,423</u>	<u>1,233,831</u>	<u>1,252,692</u>
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	13	2,656,644	2,822,955	2,285,438
Beneficios a empleados		8,277	6,736	4,658
Proveedores de terrenos a largo plazo		77,831	44,440	66,736
Pasivos por arrendamiento		16,184	24,824	31,911
Impuestos a la utilidad diferidos	23	885,337	789,781	712,024
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,644,273</u>	<u>3,688,736</u>	<u>3,100,767</u>
Total de pasivos		<u>5,142,696</u>	<u>4,922,567</u>	<u>4,353,459</u>

(Continúa)



	Notas	2021	2020	2019
Contingencias y compromisos (Notas 24 y 25)				
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	18	1,609,112	1,609,112	1,212,281
Reserva para recompra de acciones		95,996	129,164	147,489
Utilidades acumuladas		2,540,269	2,471,748	2,141,228
Participación no controladora		<u>123,961</u>	<u>108,819</u>	<u>76,137</u>
Total de capital contable		<u>4,369,338</u>	<u>4,318,843</u>	<u>3,577,135</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 9,512,034</u>	<u>\$ 9,241,410</u>	<u>\$ 7,930,594</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Notas	2021	2020	2019
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	19 y 20	\$ 4,161,248	\$ 3,650,819	\$ 3,744,611
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	20	<u>(3,063,397)</u>	<u>(2,658,939)</u>	<u>(2,586,397)</u>
Utilidad bruta		1,097,851	991,880	1,158,214
Gastos generales y de administración	20 y 22	(249,183)	(222,046)	(213,980)
Gastos de dirección y planeación	20 y 22	(172,051)	(156,101)	(147,971)
Gastos de venta	22	(166,101)	(152,960)	(139,837)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$204,110, \$193,651, y \$236,969, respectivamente)	21	(83,778)	(61,224)	(64,341)
Ingresos por intereses		50,036	29,744	34,463
Participación en el resultado del negocio conjunto		-	-	10,347
Otros ingresos	20	41,801	26,041	106,201
Otros gastos	<u>20</u>	<u>(21,248)</u>	<u>(15,413)</u>	<u>(17,416)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		497,327	439,921	725,680
Impuestos a la utilidad	23	<u>(117,958)</u>	<u>(96,719)</u>	<u>(192,962)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 379,369</u>	<u>\$ 343,202</u>	<u>\$ 532,718</u>
Utilidad atribuible a la participación controladora		<u>\$ 364,227</u>	<u>\$ 330,520</u>	<u>\$ 523,584</u>
Utilidad atribuible a la participación no controladora		<u>\$ 15,142</u>	<u>\$ 12,682</u>	<u>\$ 9,134</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>216,425,413</u>	<u>202,653,028</u>	<u>198,804,717</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)		<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 1.69</u>	<u>\$ 2.68</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En miles de pesos) - Nota 18

	Capital Social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Participación no Controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 862,281	\$ 56,403	\$ 1,929,895	\$ -	\$ 2,848,579
Aportación de capital	350,000	100,000	(100,000)	-	350,000
Recompra de acciones propias, Neta	-	(8,914)	-	-	(8,914)
Dividendos pagados	-	-	(212,251)	-	(212,251)
Utilidad integral	-	-	523,584	9,134	532,718
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,003</u>	<u>67,003</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,212,281	147,489	2,141,228	76,137	3,577,135
Aportación de capital	396,831	-	-	-	396,831
Aportación de la participación no controladora	-	-	-	20,000	20,000
Recompra de acciones propias, Neta	-	(18,325)	-	-	(18,325)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>330,520</u>	<u>12,682</u>	<u>343,202</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,609,112	129,164	2,471,748	108,819	4,318,843
Recompra de acciones propias, Neta	-	(33,168)	-	-	(33,168)
Dividendos pagados	-	-	(295,706)	-	(295,706)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>364,227</u>	<u>15,142</u>	<u>379,369</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,609,112</u>	<u>\$ 95,996</u>	<u>\$ 2,540,269</u>	<u>\$ 123,961</u>	<u>\$ 4,369,338</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 379,369	\$ 343,202	\$ 532,718
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	117,958	96,719	192,962
Depreciación y amortización	47,252	47,238	43,222
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo y otros activos	14,285	5,053	9,022
Participación en el resultado del negocio conjunto	-	-	(10,347)
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	204,110	193,651	236,969
Costos financieros reconocidos en resultados	83,778	61,224	64,341
Amortización de gastos de emisión de deuda	16,837	14,365	9,154
Ingresos por intereses	(50,035)	(29,744)	(34,463)
	<u>813,554</u>	<u>731,708</u>	<u>1,043,578</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) decremento en cuentas por cobrar	(328,850)	19,219	(20,605)
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(266,267)	(482,612)	(1,688,568)
(Incremento) en cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	(86,715)	-	-
(Incremento) en pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(50,915)	(17,563)	(64,787)
(Decremento) en proveedores	96,749	(68,072)	(10,940)
Incremento en acreedores diversos, subcontratistas y otros	7,460	52,673	84,790
(Decremento) incremento en anticipo de clientes	(18,013)	(81,103)	30,108
Incremento (decremento) en impuestos y gastos acumulados	33,413	7,819	(21,284)
Incremento (decremento) en participación del personal en las utilidades pagadas	6,703	(10,497)	(1,609)
Incremento en beneficios a los empleados	1,541	2,078	2,033
Incremento en pasivo por arrendamiento	6,129	-	53,973
Impuestos a la utilidad pagados	(25,560)	(14,855)	(40,934)
Intereses cobrados	<u>50,035</u>	<u>29,744</u>	<u>34,463</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	<u>239,264</u>	<u>168,539</u>	<u>(599,782)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(8,319)	(4,830)	(33,755)
Adquisición de otros activos	(30,228)	(30,040)	(73,661)
Inversión en negocio conjunto	<u>(10,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(48,547)</u>	<u>(34,870)</u>	<u>(107,416)</u>



	2021	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de instituciones de crédito	2,200,928	2,714,480	3,492,235
Pago de préstamos de instituciones de crédito	(2,024,779)	(2,561,675)	(3,851,100)
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	-	400,000	700,000
Pagos de créditos bursátiles	(315,000)	-	-
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	1,012,483	841,078	573,211
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(879,873)	(798,558)	(382,872)
Aumento de capital social	-	396,831	350,000
Aportación de la participación no controladora	-	20,000	67,003
Recompra de acciones	(33,168)	(18,742)	(100,000)
Recolocación de acciones	-	417	91,086
Pago de gastos por colocación de deuda	(3,014)	(19,355)	(22,073)
Pago de dividendos	(295,706)	-	(212,251)
Pago de intereses	(287,888)	(61,224)	(64,341)
Pagos por arrendamiento	(13,832)	(5,989)	(11,137)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	<u>(639,849)</u>	<u>907,263</u>	<u>629,761</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(449,132)	1,040,932	(77,437)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>1,293,223</u>	<u>252,291</u>	<u>329,728</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 844,091</u>	<u>\$ 1,293,223</u>	<u>\$ 252,291</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos)

1. Actividades y eventos relevantes

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

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en el edificio corporativo denominado “Downtown Santa Fe”, en Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, México, Ciudad de México, también opera en los estados de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Quintana Roo y Nuevo León.

Eventos relevantes

Reforma laboral

Con fecha 23 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) un Decreto en materia de Subcontratación Laboral, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo (“LFT”); de la Ley del Seguro Social (LSS); de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“LINFONAVIT”); del Código Fiscal de la Federación (“CFF”); de la Ley del impuesto sobre la Renta (“LISR”); de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), entre otros.

Para dar cumplimiento al CFF, LISR, LIVA y LFT, durante el ejercicio 2021 la Administración de la Entidad realizó un análisis de la reforma y sus efectos asesorados por un equipo legal y fiscal de especialistas; dicho análisis incluyó la revisión de los objetos sociales, una reestructuración en la que se llevaron a cabo movimientos de trabajadores entre las empresas del grupo respetando todos sus derechos laborales, así como una implementación de procedimientos y controles para asegurar que todos los prestadores de servicios especializados cuenten con el Registro de Prestadoras de Servicios Especializados y Obras Especializadas (“REPSE”) conforme al artículo 15 de la LFT. A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración de la Entidad considera que se encuentra en cumplimiento de la reforma laboral y no identifica algún riesgo o posible contingencia derivado de este aspecto.

Pandemia COVID-19

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020. La pandemia por COVID-19 ha afectado en general las operaciones del sector construcción, principalmente derivado de una suspensión de actividades no esenciales en 2020. Durante los primeros meses del 2021, distintos gobiernos estatales en los que opera la Entidad se declararon nuevamente en semáforo rojo, restringiendo las operaciones de actividades no esenciales, sin embargo, el sector de la construcción ha continuado como actividad esencial durante 2021 hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados adjuntos. La Entidad continúa ejecutando las medidas para mitigar los posibles riesgos financieros y operacionales derivados de la contingencia, así como un protocolo de actuación sobre las medidas sanitarias necesarias para salvaguardar la seguridad de sus colaboradores.



Derivado de la posible contingencia, la Administración de la Entidad considera que cuenta con un modelo de negocio flexible que seguirá permitiéndole dirigir los esfuerzos a los segmentos más demandados. Vinte mostró resultados resilientes ante el inicio de la pandemia, con una disminución de ingresos de solo 2.5% en el 2020 y un incremento de 13.9% en 2021 comparado con el año previo para cada periodo. El EBITDA (“Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization”, por sus siglas en inglés) del 2021 alcanzó 681 millones de pesos, incrementando 10.9% comparado con el mismo periodo del año anterior y el margen EBITDA del 2021 fue de 16.4%, 0.50 puntos porcentuales menores al margen EBITDA del 2020, derivado del reconocimiento de costo adicional durante el inicio de la pandemia, y en relación como la Administración ha identificado en su Plan de Negocios. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Administración de la Entidad espera que el mercado y la situación económica permita que las operaciones de la Entidad se recuperen a niveles previos de la contingencia.

Inversión en negocio conjunto

Con fecha 26 de agosto de 2021, la Entidad y Lagatus, S.A. de C.V. (en lo sucesivo “Lagatus”), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano; principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2021, Vinte aportado la cantidad de \$10,000,000 en efectivo.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”, “NIC” o “IFRS”, “IAS” por sus siglas en inglés) nuevas y modificadas

a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó en sus estados financieros consolidados una serie de NIIF nuevas y modificadas emitidas por el IASB, las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien el 1 de enero de 2021.

Fase 2 de la reforma de tasas de interés de referencia (IBOR- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR, EURIBOR y TIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros. Estas mejoras son efectivas a partir del 1 de enero de 2021 con aplicación retrospectiva, sin que se requiera rehacer los periodos comparativos.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica la actualización de la tasa de interés efectivo.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las relaciones y documentaciones de coberturas deben reflejar las modificaciones a la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo a cubrir. Las relaciones de cobertura deberán cumplir todos los criterios para aplicar contabilidad de cobertura, incluyendo los requerimientos de efectividad.

Finalmente, con respecto a las revelaciones, las entidades deberán revelar cómo están administrando la transición hacia tasas alternativas de referencia y los riesgos que puedan surgir de la transición; además, deberán incluir información cuantitativa sobre activos financieros y pasivos financieros no derivados, así como instrumentos financieros no derivados, que continúen bajo las tasas de referencia sujetas a la reforma y los cambios que hayan surgido a la estrategia de administración de riesgos.

Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.



Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la NIIF 16

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la NIIF 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una renta relacionada por COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de la concesión de rentas relacionadas a COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

La Entidad no ha tenido algún impacto material por estas modificaciones a la NIIF 16 debido a que no tuvo concesiones de renta aplicable con las condiciones anteriores.

Normas IFRS nuevas y modificadas 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 modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

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 periodos futuros



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 remediación 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 IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.



Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.



Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.



Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

3. Principales políticas contables

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

a. ***Declaración de cumplimiento***

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

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.



ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la participación accionaria en su capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:



Subsidiarias	Participación			Actividades
	2021	2020	2019	
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de construcción
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de internet
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios
Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de personal y asesoría
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	75.00	75.00	75.00	Construcción y venta de propiedades residenciales
Fideicomiso CIB/3698	50.00	-	-	Construcción y venta de propiedades residenciales (etapa pre-operativa)

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

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

d. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. 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) 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 los resultados consolidados.

e. ***Activos financieros***

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.



Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales.

(ii) *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio, reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

(iii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.



(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente.

(vi) *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

(vii) *Pasivos financieros y capital*

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

(viii) *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

f. ***Pasivos financieros***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. ***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 valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros consolidados del periodo.

El efectivo restringido corresponde a un fideicomiso de administración y garantía destinado a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 13).



h. ***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 o propiedades residenciales 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 reconoce el ingreso por la venta de la propiedad.

i. ***Inversión en negocio conjunto***

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

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

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.

j. ***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 se muestran 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.

k. ***Deterioro de activos***

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios 2021 y 2020, debido a la disminución de operación por la Pandemia por COVID-19 que se revela en la Nota 1, se presentaron indicios de deterioro, sin embargo, derivado de la revisión efectuada por la Entidad, no se identificó deterioro alguno. Durante el ejercicio 2019, no existieron indicios por deterioro.

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. El monto componente de financiamiento por los anticipos recibidos no es material respecto al valor de la propiedad residencial.

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 propiedades residenciales 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.

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

n. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;



- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.



La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

o. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo 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 o venta.

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

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

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 remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo 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.
- Remedaciones.

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 a corto plazo***

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

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

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

- **Impuestos a la utilidad causados**

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

- **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se 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 habrá 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 habrá 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo de reporte.



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

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

s. **Reconocimiento de ingresos**

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) 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 / servicios y contratos de construcción).

Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- *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 entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.
- *Venta de equipamiento para la vivienda* - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de 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.

t. **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.

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. ***Estados consolidados de flujo de efectivo***

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

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

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. 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 que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

- Juicios al determinar el tiempo de entrega de control de propiedades residenciales.

La Entidad ha determinado que el proceso de escrituración es parte fundamental para la transferencia de riesgos y beneficios, aun así, no se considera el único indicador a analizar a la hora de concluir la transferencia de control. La Entidad ha identificado que la entrega del bien y la aceptación de la propiedad residencial ocurre en períodos promedio de 7 a 30 días para viviendas no equipadas y entre 4 y 45 días para viviendas equipadas.

De acuerdo a lo anterior, la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de dicha propiedad, mediante entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.

- Impuestos diferidos en pérdidas fiscales

Como se menciona en la Nota 23, la Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

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

- Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

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

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



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

- Costos estimados de obra por completar

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

5. Operaciones que no afectaron los flujos de efectivo

Las principales operaciones que no afectaron los flujos consolidado de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, fueron:

	2021	2020	2019
Compra de terrenos con proveedores, no pagados	\$ <u>230,831</u>	\$ <u>260,943</u>	\$ <u>237,682</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	\$ <u>4,161</u>	\$ <u>9,303</u>	\$ <u>18,674</u>

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	2021	2020	2019
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 24,649	\$ 58,906	\$ 31,424
Inversiones en valores disponibles a la vista	725,194	1,142,976	133,084
Efectivo restringido ⁽¹⁾	<u>94,248</u>	<u>91,341</u>	<u>87,783</u>
Total	<u>\$ 844,091</u>	<u>\$ 1,293,223</u>	<u>\$ 252,291</u>

(1) Corresponde al fideicomiso de administración y garantía de los certificados bursátiles Vinte 18X, destinado como mecanismo alternativo para el pago de intereses ordinarios y, en su caso, de intereses moratorios y de principal, según corresponda, debidos durante la vigencia de la emisión (Nota 13).

7. Cuentas por cobrar

	2021	2020	2019
Cuentas por cobrar por venta de propiedades residenciales	\$ 459,394	\$ 305,448	\$ 347,487
Cuenta por cobrar de lotes ⁽¹⁾	166,102	14,228	8,312
Cuenta por cobrar por equipamiento y servicios	54,542	56,864	39,108
Cuentas por cobrar obra ⁽²⁾	<u>25,734</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>705,772</u>	<u>376,540</u>	<u>394,907</u>



	2021	2020	2019
Cuenta por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	<u>(482)</u>	<u>(387)</u>	<u>(394)</u>
	705,290	376,153	394,513
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(1,437)</u>	<u>(1,056)</u>	<u>(204)</u>
	<u>\$ 703,853</u>	<u>\$ 375,097</u>	<u>\$ 394,309</u>

- (1) Durante el ejercicio 2021, la Entidad realizó una venta de terreno ubicado en Querétaro por la cantidad de \$130,000, por el cual al 31 de diciembre de 2021 existe una cuenta por cobrar por \$117,000 recuperable por parcialidades de 2022 hasta el ejercicio 2024.
- (2) Cuenta por cobrar con autoridades municipales correspondiente a la obra primaria colector de drenaje sanitario para el proyecto Real Lucerna y obra primaria de línea de conducción de agua potable para el proyecto Real Amalfi.

El plazo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar.

La Entidad siempre mide la incobrabilidad de las cuentas por cobrar en un monto equivalente al tiempo de vida ECL. Las pérdidas esperadas por cuentas por cobrar se estiman usando una matriz de provisiones que hace referencia a experiencias de quebrantos pasados del deudor y un análisis de la posición financiera actual del deudor, ajustada por factores específicos para ese deudor, como las condiciones económicas de la industria en la cual el deudor opera y la evaluación de las proyecciones de las condiciones a la fecha de reporte. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas de incobrables por el 7% de todas las cuentas por cobrar con antigüedad de 120 días o más, debido a que por experiencia las cuentas por cobrar vencidas a más de 120 días no se recuperan.

La Entidad da de baja cualquier cuenta por cobrar cuando existe información que indique que el deudor está en dificultades financieras severas y no hay un escenario de recuperación realista, o cuando la cuenta por cobrar lleva más de 2 años de vencimiento. Ninguna de las cuentas por cobrar que se han dado de baja están sujetas a procedimientos jurídicos para su ejecución.

La siguiente tabla detalla el perfil de los riesgos de las cuentas por cobrar basándose en la matriz de provisiones de la Entidad. Ya que la experiencia histórica de pérdida crediticia indica que no hay diferencias significativas en los patrones de pérdida para los diferentes segmentos de clientes, la estimación de cuentas incobrables se basa en el estado de vencimiento de la deuda sin distinguir entre las bases de clientes de la Entidad.

2021	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	6%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	<u>\$ 589</u>	<u>\$ 848</u>	<u>\$ 1,437</u>
2020	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	6%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	<u>\$ 377</u>	<u>\$ 679</u>	<u>\$ 1,056</u>



2019	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0%	1.7%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ -	\$ 204	\$ 204

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

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables, por lo cual se consideran recuperables:

	2021	2020	2019
90-120 días	\$ 5,510	\$ 9,005	\$ 2,910
Más de 120 días	<u>12,995</u>	<u>7,753</u>	<u>9,146</u>
Total	<u>\$ 18,505</u>	<u>\$ 16,758</u>	<u>\$ 12,056</u>

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

Concentración de riesgos crediticios

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”) y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”). Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los clientes de la Entidad, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2021 el 31.8% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 3.5% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 0.5% INFONAVIT Total, 18.7% FOVISSSTE, 28.9% Banca comercial, 7.2% Cofinanciamientos, 11.9% sin crédito hipotecario y 1.0% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2020 el 36.3% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 5.0% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 1.0% INFONAVIT Total, 19.5% FOVISSSTE, 21.5% Banca comercial, 9.7% Cofinanciamientos, 10.8% sin crédito hipotecario y 1.2% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 el 36.4% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 1.0% INFONAVIT Total, 17.5% FOVISSSTE, 19.5% Banca comercial, 10.0% Cofinanciamientos, 13.5% sin crédito hipotecario y 2.1% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda.

8. Inventarios inmobiliarios

	2021	2020	2019
Terrenos en desarrollo	\$ 5,652,196	\$ 5,238,881	\$ 4,960,957
Construcción en proceso de desarrollos inmobiliarios	1,412,849	1,436,934	1,464,101
Inventario de vivienda modelo	89,308	67,968	46,758
Inventario de locales comerciales	118,948	114,830	107,560
Costos indirectos de obra	118,509	292,076	270,007
Materiales para construcción	<u>92,954</u>	<u>67,809</u>	<u>80,154</u>
	<u>7,484,764</u>	<u>7,218,498</u>	<u>6,929,537</u>



	2021	2020	2019
Inventario inmobiliario a largo plazo (incluye terrenos en breña, urbanización e infraestructura)	<u>(4,311,307)</u>	<u>(4,376,612)</u>	<u>(4,079,500)</u>
Total inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ 3,173,457</u>	<u>\$ 2,841,886</u>	<u>\$ 2,850,037</u>

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumo durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, fueron de \$3,063,397, \$2,658,939 y \$2,586,397, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derecho de cobro futuros y de la deuda a largo plazo que se menciona en las Notas 12 y 13, con valor en libros de \$402,559, \$284,299 y \$465,459 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

9. Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

	2021	2020	2019
Anticipo a proveedores de terrenos	\$ 19,660	\$ 5,660	\$ 7,350
Anticipo de acreedores	9,475	1,198	2,661
Anticipo a proveedores y subcontratistas	70,378	38,021	43,427
Seguros pagados por anticipado	<u>13,552</u>	<u>10,218</u>	<u>11,100</u>
	113,065	55,097	64,538
Impuestos por recuperar principalmente			
Impuesto Sobre la Renta	82,999	83,325	60,540
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>31,007</u>	<u>37,735</u>	<u>33,516</u>
	227,071	176,157	158,594
Anticipo a proveedores de terrenos y de acreedores a largo plazo	<u>(19,660)</u>	<u>(5,660)</u>	<u>(7,350)</u>
Total de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar a corto plazo	<u>\$ 207,411</u>	<u>\$ 170,497</u>	<u>\$ 151,244</u>

10. Propiedades, mobiliario y equipo

	2021	2020	2019
Terrenos	\$ 9,134	\$ 12,205	\$ 12,205
Edificios	41,602	46,275	46,275
Mejoras a edificios	23,496	24,121	-
Equipo de cómputo y comunicación	31,122	31,804	32,497
Mobiliario y equipo	27,502	29,255	28,093
Maquinaria y equipo	2,201	4,514	4,508
Equipo de transporte y casetas móviles	46,126	44,693	45,936
Mobiliario casa muestra	12,452	11,197	11,140
Depreciación acumulada	<u>(95,356)</u>	<u>(88,365)</u>	<u>(71,966)</u>
Total	<u>\$ 98,279</u>	<u>\$ 115,699</u>	<u>\$ 108,688</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Terrenos	\$ 12,205	\$ -	\$ (3,071)	\$ 9,134
Edificios	46,275	-	(4,673)	41,602
Mejoras a edificios	24,121	98	(723)	23,496
Equipo de cómputo y comunicación	31,804	2,764	(3,446)	31,122
Mobiliario y equipo	29,255	670	(2,423)	27,502
Maquinaria y equipo	4,514	23	(2,336)	2,201
Equipo de transporte y casetas móviles	44,693	3,259	(1,826)	46,126
Mobiliario casa muestra	11,197	1,505	(250)	12,452
Total inversión	<u>204,064</u>	<u>8,319</u>	<u>(18,748)</u>	<u>193,635</u>
Depreciación acumulada:				
Edificios	6,304	2,255	(1,149)	7,410
Mejoras a edificios	2,925	1,584	(675)	3,834
Equipo de cómputo y comunicación	23,827	3,994	(3,057)	24,764
Mobiliario y equipo	13,271	2,754	(3,270)	12,755
Maquinaria y equipo	2,979	107	(1,097)	1,989
Equipo de transporte y casetas móviles	34,246	6,082	(1,553)	38,775
Mobiliario casa muestra	4,813	1,193	(177)	5,829
Total depreciación acumulada	<u>88,365</u>	<u>17,969</u>	<u>(10,978)</u>	<u>95,356</u>
Inversión neta	<u>\$ 115,699</u>	<u>\$ (9,650)</u>	<u>\$ (7,770)</u>	<u>\$ 98,279</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Terrenos	\$ 12,205	\$ -	\$ -	\$ 12,205
Edificios	46,275	-	-	46,275
Mejoras a edificios	-	24,121	-	24,121
Equipo de cómputo y comunicación	32,497	1,663	(2,356)	31,804
Mobiliario y equipo	28,093	1,691	(529)	29,255
Maquinaria y equipo	4,508	6	-	4,514
Equipo de transporte y casetas móviles	45,936	1,268	(2,511)	44,693
Mobiliario casa muestra	11,140	202	(145)	11,197
Total inversión	<u>180,654</u>	<u>28,951</u>	<u>(5,541)</u>	<u>204,064</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Depreciación acumulada:				
Edificios	3,990	2,314	-	6,304
Mejoras a edificios	-	-	2,925	2,925
Equipo de cómputo y comunicación	21,357	4,735	(2,265)	23,827
Mobiliario y equipo	11,050	2,710	(489)	13,271
Maquinaria y equipo	2,848	131	-	2,979
Equipo de transporte y casetas móviles	29,002	7,297	(2,053)	34,246
Mobiliario casa muestra	<u>3,719</u>	<u>1,108</u>	<u>(14)</u>	<u>4,813</u>
Total depreciación acumulada	<u>71,966</u>	<u>18,295</u>	<u>(1,896)</u>	<u>88,365</u>
Inversión neta	<u>\$ 108,688</u>	<u>\$ 10,656</u>	<u>\$ (3,645)</u>	<u>\$ 115,699</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Inversión:				
Terrenos	\$ 12,205	\$ -	\$ -	\$ 12,205
Edificios	46,275	-	-	46,275
Equipo de cómputo y comunicación	26,882	7,395	(1,780)	32,497
Mobiliario y equipo	24,172	6,252	(2,331)	28,093
Maquinaria y equipo	3,964	544		4,508
Equipo de transporte y casetas móviles	38,155	16,581	(8,800)	45,936
Mobiliario casa muestra	<u>8,560</u>	<u>2,983</u>	<u>(403)</u>	<u>11,140</u>
Total inversión	<u>160,213</u>	<u>33,755</u>	<u>(13,314)</u>	<u>180,654</u>
Depreciación acumulada:				
Edificios	1,676	2,314	-	3,990
Equipo de cómputo y comunicación	16,628	6,256	(1,527)	21,357
Mobiliario y equipo	10,931	2,450	(2,331)	11,050
Maquinaria y equipo	2,569	279	-	2,848
Equipo de transporte y casetas móviles	21,075	8,926	(999)	29,002
Mobiliario casa muestra	<u>2,601</u>	<u>1,213</u>	<u>(95)</u>	<u>3,719</u>
Total depreciación acumulada	<u>55,480</u>	<u>21,438</u>	<u>(4,952)</u>	<u>71,966</u>
Inversión neta	<u>\$ 104,733</u>	<u>\$ 12,317</u>	<u>\$ (8,362)</u>	<u>\$ 108,688</u>



11. Otros activos

	2021	2020	2019
Software	\$ 36,000	\$ 36,665	\$ 34,190
Gastos de instalación	-	-	25,332
Equipos	1,042	1,302	1,042
Activos por derechos en uso	47,953	52,783	51,347
Amortización	<u>(34,228)</u>	<u>(36,000)</u>	<u>(30,580)</u>
	50,767	54,750	81,331
Patentes	3,423	3,181	2,847
Otros pagos anticipados	258	-	-
Depósitos en garantía	<u>2,331</u>	<u>4,418</u>	<u>2,603</u>
Total	<u>\$ 56,779</u>	<u>\$ 62,349</u>	<u>\$ 86,781</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Software	\$ 36,397	\$ 23,836	\$ (24,233)	\$ 36,000
Equipos	1,302	-	(260)	1,042
Activos por derecho de uso	52,783	4,161	(8,991)	47,953
Patentes	3,181	242	-	3,423
Otros pagos anticipados	268	258	(268)	258
Depósitos en garantía	<u>4,418</u>	<u>1,731</u>	<u>(3,818)</u>	<u>2,331</u>
Total inversión	<u>98,349</u>	<u>30,228</u>	<u>(37,570)</u>	<u>91,007</u>
Amortización acumulada:				
Software	19,865	16,484	(22,064)	14,285
Activos por derecho de uso	15,586	12,749	(8,991)	19,344
Equipos	<u>549</u>	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>599</u>
Total amortización acumulada	<u>36,000</u>	<u>29,283</u>	<u>(31,055)</u>	<u>34,228</u>
Inversión neta	<u>\$ 62,349</u>	<u>\$ 945</u>	<u>\$ (6,515)</u>	<u>\$ 56,779</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Inversión:				
Software	\$ 34,190	\$ 17,403	\$ (14,928)	\$ 36,665
Gastos de instalación	25,332	118	(25,450)	-
Equipos	1,042	260	-	1,302
Activos por derecho de uso	51,347	9,303	(7,867)	52,783
Patentes	2,847	334	-	3,181
Depósitos en garantía	<u>2,603</u>	<u>2,622</u>	<u>(807)</u>	<u>4,418</u>
Total inversión	<u>117,361</u>	<u>30,040</u>	<u>(49,052)</u>	<u>98,349</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Amortización acumulada:				
Software	18,744	16,049	(14,928)	19,865
Gastos de instalación	2,348	1,906	(4,254)	-
Activos por derecho de uso	8,992	10,935	(4,341)	15,586
Equipos	<u>496</u>	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>549</u>
Total amortización acumulada	<u>30,580</u>	<u>28,943</u>	<u>(23,523)</u>	<u>36,000</u>
Inversión neta	<u>\$ 86,781</u>	<u>\$ 1,097</u>	<u>\$ (25,549)</u>	<u>\$ 62,349</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Inversión:				
Software	\$ 34,227	\$ 12,923	\$ (12,960)	\$ 34,190
Gastos de instalación	17,943	7,389	-	25,332
Equipos	1,042	-	-	1,042
Equipos por derecho de uso	-	51,347	-	51,347
Patentes	2,279	568	-	2,847
Depósitos en garantía	<u>1,818</u>	<u>1,434</u>	<u>(649)</u>	<u>2,603</u>
Total inversión	<u>39,366</u>	<u>73,661</u>	<u>(13,609)</u>	<u>117,361</u>
Amortización acumulada:				
Software	16,567	15,126	-	18,744
Gastos de instalación	1,145	1,203	(12,949)	2,348
Equipos por derecho de uso	-	8,992	-	8,992
Equipos	<u>444</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>496</u>
Total amortización acumulada	<u>18,156</u>	<u>25,373</u>	<u>(12,949)</u>	<u>30,580</u>
Inversión neta	<u>\$ 39,153</u>	<u>\$ 48,288</u>	<u>\$ (660)</u>	<u>\$ 86,781</u>

Activo por derecho de uso

	Espacio físico	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
<i>Inversión:</i>				
Reconocimiento inicial al 1 de enero de 2019	\$ -	\$ 32,673	\$ -	\$ 32,673
Adiciones por nuevos arrendamientos	<u>2,236</u>	<u>11,972</u>	<u>4,466</u>	<u>18,674</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>2,236</u>	<u>44,645</u>	<u>4,466</u>	<u>51,347</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	37	8,991	275	9,303
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>(7,867)</u>	<u>-</u>	<u>(7,867)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>2,273</u>	<u>45,769</u>	<u>4,741</u>	<u>52,783</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	34	3,147	980	4,161
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>(8,991)</u>	<u>-</u>	<u>(8,991)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 2,307</u>	<u>\$ 39,925</u>	<u>\$ 5,721</u>	<u>\$ 47,953</u>



	Espacio físico	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
<i>Depreciación acumulada</i>				
Reconocimiento inicial al 1 de enero de 2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciación del ejercicio	333	8,122	537	8,992
Saldos 31 de diciembre de 2019	<u>333</u>	<u>8,122</u>	<u>537</u>	<u>8,992</u>
Depreciación del ejercicio	380	8,991	1,564	10,935
Baja por cancelación de contratos	-	(4,341)	-	(4,341)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>713</u>	<u>12,772</u>	<u>2,101</u>	<u>15,586</u>
Depreciación del ejercicio	390	10,674	1,685	12,749
Baja por cancelación de contrato	-	(8,991)	-	(8,991)
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2021	<u>1,103</u>	<u>14,445</u>	<u>3,786</u>	<u>19,344</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,204</u>	<u>\$ 25,470</u>	<u>\$ 1,935</u>	<u>\$ 28,609</u>

Pasivos por activos en arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2019, la Entidad cuenta con pasivos por arrendamiento a corto plazo de \$12,960 y \$12,023 y \$10,925, respectivamente, y arrendamientos de largo plazo de \$16,184, \$24,824 y \$31,911, respectivamente y el vencimiento por año de los pasivos por activos en arrendamiento a largo plazo es como sigue:

Año que terminará al 31 de diciembre de	Importe
2022	\$ 10,528
2023	5,523
2024	<u>133</u>
Total	<u>\$ 16,184</u>

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 2021 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.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Entidad registró gastos en resultados \$6,366, \$6,801 y \$4,375 respectivamente, relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor.

12. Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros

La Entidad ha celebrado “Programas de factoraje”, los cuales se derivan de sus contratos de compraventa de propiedades residenciales que se desarrollarán en el futuro. Por medio de estos programas, se transfiere el control sobre los beneficios asociados a los derechos de cobro futuros que se obtendrán de estos contratos de compraventa celebrados con los clientes; estas obligaciones serán cubiertas una vez que se lleve a cabo el desarrollo de las propiedades residenciales y la cobranza de las mismas.



A continuación, se señalan las principales características de los mismos:

	2021	2020	2019
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$200 millones de pesos con Start Banregio, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento en abril de 2023.	\$ 214,971	\$ 95,990	\$ 64,931
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$175 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., con vencimiento en diciembre de 2022.	174,877	161,248	99,951
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$50 millones de pesos con Banco Monex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, con vencimiento el 15 de junio de 2020.	-	-	49,836
	<u>\$ 389,848</u>	<u>\$ 257,238</u>	<u>\$ 214,718</u>

13. Deuda a largo plazo

	2021	2020	2019
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
Línea de Crédito Puente hasta por \$292 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIIE más 3.50% con vencimiento el 8 de septiembre de 2023	\$ 235,678	\$ 77,037	\$ 45,436
Crédito revolvente con La Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial hasta por aproximadamente \$211 millones de pesos, tasa de interés fija de 8.23% anual, incluyendo un beneficio de 20 puntos base para proyectos "Certificados EDGE", garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de junio de 2025	210,800	210,800	-



	2021	2020	2019
Línea de Crédito Puente hasta por \$285 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIIE más 3.15% con vencimiento el 22 de julio de 2024	76,856	-	-
Línea de Crédito Puente hasta por \$230 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIIE más 3.50% con vencimiento el 26 de octubre de 2022	11,855	192,405	78,940
Línea de Crédito Puente hasta por \$229 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de TIIIE más 3.50% con vencimiento el 29 de junio de 2021	-	40,298	153,359
Línea de Crédito hasta por \$300 millones de pesos con DEG-Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft GmbH, Integrante de KFW, con vencimiento el 6 de agosto de 2021 siendo el primer desembolso a tasa fija igual a 8.71%, el segundo desembolso a tasa fija igual a 8.72% y el tercer y cuarto desembolso a tasa fija igual a 8.81%, interés pagadero semestralmente.	-	30,000	120,000
<i>Sin garantía - a costo amortizado:</i>			
Línea de Crédito hasta por \$130 millones de pesos con Bank of China México con tasa de interés TIIIE más 2.00%, con vencimiento el 18 de enero de 2025	125,000	-	-
Línea de Crédito hasta por \$70 millones de pesos con Banco KEB HANA México con tasa de interés TIIIE más 2.00%, con vencimiento el 02 de febrero de 2024.	66,500	-	-



	2021	2020	2019
<i>Programas de certificados bursátiles:</i>			
Certificados Bursátiles VINTE18X con una tasa de interés bruto anual de 9.83%, pagadero semestralmente, con vencimiento en agosto 2025 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. garantizado parcialmente con el aval de Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest).	800,000	800,000	800,000
Certificados Bursátiles VINTE 19-2X con una tasa de interés bruto anual de 10.00% con vencimiento en junio 2026, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	407,010	407,010	407,010
Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG con una tasa de interés TIIE + 2.50% con vencimiento en noviembre 2027, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	400,000	400,000	-
Certificados Bursátiles VINTE 19X con una tasa de interés TIIE + 2.28% con vencimiento en febrero 2023, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por 4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	292,990	292,990	292,990
Certificados Bursátiles VINTE 17-2 con una tasa de interés bruto anual de 9.70%, pagadero semestralmente, con vencimiento en junio 2027 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	185,000	185,000	185,000



	2021	2020	2019
Certificados Bursátiles VINTE 17 con una tasa de interés TIIE 28 días más 2.30% con vencimiento en junio 2022 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., sin garantía específica alguna. ⁽¹⁾	-	315,000	315,000
Total	<u>2,811,689</u>	<u>2,950,540</u>	<u>2,397,735</u>
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(111,581)	(70,298)	(60,000)
Gastos de colocación de deuda	(85,991)	(92,481)	(73,726)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	<u>42,527</u>	<u>35,194</u>	<u>21,429</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 2,656,644</u>	<u>\$ 2,822,955</u>	<u>\$ 2,285,438</u>

⁽¹⁾ Pagado anticipadamente

Tasa de interés interbancaria de equilibrio – TIIE 28 días, la cual, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 es de 5.7150%, 4.4805% y 7.5550%, respectivamente.

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2021, son:

Años	Montos
2023	\$ 646,596
2024	195,291
2025	837,975
2026	400,762
2027	<u>576,020</u>
	<u>\$ 2,656,644</u>

Principales características de los acuerdos de deuda

Los contratos y convenios con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. En opinión de la administración de la Entidad, dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y estima cumplir cada una de ellas al término de dichos contratos, además de que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado.

Los intereses y primas pagadas a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, son como sigue:

	2021	2020	2019
BID INVEST	<u>\$ 7,306</u>	<u>\$ 8,452</u>	<u>\$ 5,929</u>



Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 550,540	\$ 2,200,928	\$ (2,024,779)	\$ 726,689
Certificados bursátiles	2,400,000	-	(315,000)	2,085,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 12)	<u>257,238</u>	<u>1,012,483</u>	<u>(879,873)</u>	<u>389,848</u>
Total deuda	<u>3,207,778</u>	<u>3,213,411</u>	<u>(3,219,652)</u>	<u>3,201,537</u>
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(92,481)	(3,014)	9,503	(85,992)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>35,194</u>	<u>16,837</u>	<u>(9,503)</u>	<u>42,528</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(57,287)</u>	<u>13,823</u>	<u>-</u>	<u>(43,464)</u>
Total, neto	<u>\$ 3,150,491</u>	<u>\$ 3,227,234</u>	<u>\$ (3,219,652)</u>	<u>\$ 3,158,073</u>
	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 397,735	\$ 2,714,480	\$ (2,561,675)	\$ 550,540
Certificados bursátiles	2,000,000	400,000	-	2,400,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 12)	<u>214,718</u>	<u>841,078</u>	<u>(798,558)</u>	<u>257,238</u>
Total deuda	<u>2,612,453</u>	<u>3,955,558</u>	<u>(3,360,233)</u>	<u>3,207,778</u>
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(73,726)	(19,355)	600	(92,481)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>21,429</u>	<u>14,365</u>	<u>(600)</u>	<u>35,194</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(52,297)</u>	<u>(4,990)</u>	<u>-</u>	<u>(57,287)</u>
Total, neto	<u>\$ 2,560,156</u>	<u>\$ 3,950,568</u>	<u>\$ (3,360,233)</u>	<u>\$ 3,150,491</u>



	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 756,600	\$ 3,492,235	\$ (3,851,100)	\$ 397,735
Certificados bursátiles	1,300,000	700,000	-	2,000,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 12)	<u>24,379</u>	<u>573,211</u>	<u>(382,872)</u>	<u>214,718</u>
Total deuda	<u>2,080,979</u>	<u>4,765,446</u>	<u>(4,233,972)</u>	<u>2,612,453</u>
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(68,037)	(22,073)	16,384	(73,726)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>28,659</u>	<u>9,154</u>	<u>(16,384)</u>	<u>21,429</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(39,378)</u>	<u>(12,919)</u>	<u>-</u>	<u>52,297</u>
Total, neto	<u>\$ 2,041,601</u>	<u>\$ 4,752,527</u>	<u>\$ (4,233,972)</u>	<u>\$ 2,560,156</u>

14. Instrumentos financieros

a. *Riesgo de mercado y del negocio de propiedades residenciales*

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

b. *Administración del riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con 2021, 2020 y 2019.

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



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

	2021	2020	2019
Deuda (i)	\$ 2,768,225	\$ 2,893,253	\$ 2,345,438
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(844,091)</u>	<u>(1,293,223)</u>	<u>(252,291)</u>
Deuda neta	<u>\$ 1,924,134</u>	<u>\$ 1,600,030</u>	<u>\$ 2,093,147</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 4,369,338</u>	<u>\$ 4,318,845</u>	<u>\$ 3,577,135</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>44.0%</u>	<u>37.0%</u>	<u>58.5%</u>

- (i) La deuda se define como deuda a largo plazo y la porción circulante de la deuda a largo plazo, excluyendo las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros.
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

c. **Categorías de los instrumentos financieros** - Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2021	2020	2019
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 844,091	\$ 1,293,223	\$ 252,291
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	703,853	375,097	394,703
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>31,007</u>	<u>37,735</u>	<u>33,516</u>
	<u>\$ 1,578,951</u>	<u>\$ 1,706,055</u>	<u>\$ 680,510</u>
Pasivos financieros			
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 389,848	\$ 257,238	\$ 214,718
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	230,831	260,943	237,682
Cuentas por pagar a proveedores	315,658	188,797	280,130
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	312,683	305,224	252,551
Pasivos por arrendamiento	29,144	36,847	42,836
Deuda	<u>2,768,225</u>	<u>2,893,253</u>	<u>2,345,438</u>
	<u>\$ 4,046,390</u>	<u>\$ 3,942,302</u>	<u>\$ 3,373,355</u>



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

- d. **Administración del nivel de apalancamiento (información No auditada)** - La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2021, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$2,768 millones. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$391 (14%) en líneas corporativas con vencimiento a largo plazo, \$2,053 (74%) a través de financiamiento bursátil y \$324 (12%) a través de créditos puente correspondientes a Jardines de Mayakoba. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$112 millones y los gastos de colocación de deuda ascienden a \$44 millones

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

	2021	2020	2019
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 497,326	\$ 439,921	\$ 725,680
Menos: Ingresos por intereses	(50,035)	(29,744)	(34,463)
Más: Gastos financieros	<u>83,778</u>	<u>61,224</u>	<u>64,341</u>
	531,069	471,401	755,558
Más: Gastos de depreciación y amortización	47,252	47,238	43,222
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	111,849	95,930	86,005
(Menos) más: Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,347)</u>
EBITDA	<u>\$ 690,170</u>	<u>\$ 614,569</u>	<u>\$ 874,438</u>
Deuda bruta (ver inciso b)	\$ 2,768,225	\$ 2,893,253	\$ 2,345,438
Deuda neta (ver inciso b)	1,924,134	1,600,030	2,093,148
Deuda bruta a EBITDA	4.01	4.70	2.68
Deuda neta a EBITDA	2.79	2.60	2.39

- e. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 500 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos se hubiera incrementado o disminuido en \$138,411, 144,662 y \$117,272, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente, y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de los inventarios inmobiliarios, neto de su efecto de impuestos.

En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad, excepto las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):



	Deuda	Interés	2021	2020	2019
Bancarios	Corto plazo	Tasa fija	\$ 60,226	\$ 30,000	\$ 60,000
Bancarios	Corto plazo	Tasa variable	51,355	40,298	-
Bancarios	Largo plazo	Tasa variable	464,534	269,442	277,735
Bancarios	Largo plazo	Tasa fija	150,574	210,800	60,000
Bursátil	Largo plazo	Tasa variable	692,990	1,007,990	607,990
Bursátil	Largo plazo	Tasa fija	<u>1,392,010</u>	<u>1,392,010</u>	<u>1,392,010</u>
Total			<u>\$ 2,811,689</u>	<u>\$ 2,950,540</u>	<u>\$ 2,397,735</u>

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la Entidad tiene líneas de crédito, cuyos montos aún no dispuestos ascienden a \$1,645,174, \$1,214,097 y \$1,028,400, respectivamente.

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

	2021	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:						
Créditos corporativos	\$	111,581	\$ 358,103	\$ 195,291	\$ 50,255	\$ -
Certificados bursátiles		-	288,492	-	787,720	976,782
Intereses a tasa fija y variable		276,463	210,259	190,263	104,463	100,012
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros		389,848	-	-	-	-
Proveedores de terrenos		153,000	77,831	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		315,658	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento		12,960	10,528	5,523	133	-
Acreedores diversos y subcontratistas		<u>312,683</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$</u>	<u>1,572,193</u>	<u>\$ 945,213</u>	<u>\$ 391,077</u>	<u>\$ 942,571</u>	<u>\$ 1,076,794</u>



2020	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 70,298	\$ 192,405	\$ 77,037	\$ -	\$ 196,109
Certificados bursátiles	-	309,409	287,790	-	1,760,205
Intereses a tasa fija y variable	325,679	267,786	225,696	112,415	66,292
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	257,238	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	216,503	44,440	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	188,797	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	12,023	24,824	-	-	-
Acreedores diversos y subcontratistas	305,224	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	\$ 1,375,762	\$ 838,864	\$ 590,523	\$ 112,415	\$ 2,022,606
2019					
	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda:					
Créditos corporativos	\$ 60,000	\$ 258,796	\$ 78,940	\$ -	\$ -
Certificados bursátiles	-	-	315,000	293,000	1,392,000
Intereses a tasa fija y variable	268,821	222,889	194,878	128,176	105,911
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	214,718	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	170,946	66,736	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	280,130	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento	10,925	10,361	10,887	7,108	3,555
Acreedores diversos y subcontratistas	295,396	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	\$ 1,300,936	\$ 558,782	\$ 599,705	\$ 428,284	\$ 1,501,466

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

Además, para efectos de información financiera consolidada, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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

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



	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Documentos largo plazo (Nivel 2)	\$ (2,811,689)	\$ (2,864,713)	\$ (2,950,540)	\$ (3,008,802)	\$ (2,397,736)	\$ (2,218,872)

15. Acreedores diversos, subcontratistas y otros

	2021	2020	2019
Acreedores diversos y subcontratistas	\$ 201,368	\$ 180,920	\$ 151,639
Fondos de garantía retenidos	<u>111,316</u>	<u>124,304</u>	<u>100,912</u>
Total	<u>\$ 312,684</u>	<u>\$ 305,224</u>	<u>\$ 252,551</u>

16. Impuestos y gastos acumulados

	2021	2020	2019
Impuestos por pagar, excepto Impuesto Sobre la Renta	\$ 73,325	\$ 64,093	\$ 69,758
Provisión de infraestructura y áreas de donación	<u>67,975</u>	<u>43,794</u>	<u>30,310</u>
Total	<u>\$ 141,300</u>	<u>\$ 107,887</u>	<u>\$ 100,068</u>
Saldo al inicio del año	\$ 43,794	\$ 30,310	\$ 35,554
Provisiones	67,975	43,794	30,310
Reducciones por pagos	<u>(43,794)</u>	<u>(30,310)</u>	<u>(35,554)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 67,975</u>	<u>\$ 43,794</u>	<u>\$ 30,310</u>

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

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

	2021	2020	2019
Beneficios directos sueldos y salarios (incluyendo compensación variable en función de los resultados de la Entidad y del área de responsabilidad de cada funcionario)	<u>\$ 117,128</u>	<u>\$ 107,511</u>	<u>\$ 104,532</u>

17. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021, la Entidad presenta una cuenta por cobrar con Fideicomiso CIB/3698 por la cantidad de \$86,715, correspondiente a contratos de compraventa de terrenos ubicados en Quintana Roo, reconocidos en los ingresos por venta de propiedades residenciales de los estados de resultados consolidados

18. Capital contable

a. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Capital fijo:						
Serie Única	200,000	200,000	200,000	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable ⁽¹⁾ :						
Serie Única	<u>216,225,413</u>	<u>216,225,413</u>	<u>201,821,629</u>	<u>1,609,062</u>	<u>1,609,062</u>	<u>1,212,231</u>
Total	<u>216,425,413</u>	<u>216,425,413</u>	<u>202,021,629</u>	<u>\$ 1,609,112</u>	<u>\$ 1,609,112</u>	<u>\$ 1,212,281</u>

⁽¹⁾ El capital social variable se presenta neto de la prima en suscripción de acciones.



- b. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de octubre de 2021, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$100,205, equivalente a \$0.463 por acción a pagarse en una sola exhibición. Con fecha 28 de octubre de 2021, se llevó a cabo el pago de dividendos por la cantidad de \$98,509.
- c. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2021, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$100,205, equivalente a \$0.463 por acción a pagarse en dos exhibiciones. Con fecha 10 de mayo y 5 de julio de 2021, se llevó a cabo el pago de dividendos por la cantidad de \$98,549.
- d. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 25 de enero de 2021, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$100,205, equivalente a \$0.463 por acción. Con fecha 3 de febrero de 2021, se llevó a cabo el pago de dividendos, por la cantidad de \$98,647.
- e. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de mayo de 2020, se aprobó el aumento de capital social de la Sociedad en su parte variable, hasta por la cantidad de \$400,000,021 (cuatrocientos millones veintiún Pesos 80/100 M.N.) equivalente a 14,440,434 (catorce millones cuatrocientas cuarenta mil cuatrocientas treinta y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal considerando un precio por acción de \$27.70. Del total de acciones a suscribir, 39,090 (treinta y nueve mil noventa) Nuevas Acciones fueron suscritas por accionistas actuales derivado de su derecho de preferencia el 19 de agosto de 2020. Asimismo, 14,364,694 (catorce millones trescientas sesenta y cuatro mil seiscientos noventa y cuatro) Nuevas Acciones, equivalentes a la cantidad de \$396,831,030, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración a Danish Sustainable Development Goals Investment Fund K/S (IFU), suscribiéndolas el 14 de diciembre de 2020, en efectivo. Como resultado de lo anterior, 36,650 (treinta seis mil seiscientos cincuenta) de las Nuevas Acciones No Suscritas fueron canceladas por la Entidad.
- f. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2019, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$215,636, equivalente a \$1.14 por acción. Con fecha 10 de mayo de 2019, se llevó a cabo el pago de dividendos por \$212,251
- g. 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 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.
- h. Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son:

	2021	2020	2019
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,023,361	\$ 1,891,818	\$ 1,448,295
Cuenta de utilidad fiscal	<u>350,454</u>	<u>336,326</u>	<u>149,321</u>
	<u>\$ 2,373,815</u>	<u>\$ 2,228,144</u>	<u>\$ 1,597,616</u>



19. Ingresos por venta de propiedades residenciales y otros

	2021	2020	2019
Ingresos por venta de propiedades residenciales	\$ 3,694,308	\$ 3,425,902	\$ 3,437,556
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	314,132	39,364	47,211
Ingresos por venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda	138,844	166,157	163,557
Ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros	<u>13,964</u>	<u>19,396</u>	<u>96,287</u>
Total	<u>\$ 4,161,248</u>	<u>\$ 3,650,819</u>	<u>\$ 3,744,611</u>

20. Información por líneas de negocios

La información por línea de negocios se presenta en base al enfoque de la Administración y adicionalmente se presenta cierta información condensada por seis áreas geográficas principales, los cuales la Administración utiliza para analizar el negocio y decidir sus inversiones, como sigue: - Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León.

Los ingresos y costos de las operaciones continuas de la Entidad, por ubicación geográfica, y su conciliación con la utilidad neta de la Entidad, son los siguientes:

	2021	2020	2019
Ingresos:			
Estado de México	\$ 1,225,668	\$ 1,053,246	\$ 1,037,490
Hidalgo	907,500	808,513	789,441
Quintana Roo	819,095	786,338	911,926
Querétaro	722,662	553,053	674,787
Puebla	356,660	368,422	326,229
Nuevo León	<u>129,663</u>	<u>81,247</u>	<u>4,738</u>
Total	<u>\$ 4,161,248</u>	<u>\$ 3,650,819</u>	<u>\$ 3,744,611</u>
Costos:			
Estado de México	\$ 902,303	\$ 767,093	\$ 716,592
Hidalgo	668,077	588,851	545,265
Quintana Roo	602,996	572,700	629,866
Querétaro	532,004	402,796	466,076
Puebla	262,563	268,327	225,326
Nuevo León	<u>95,454</u>	<u>59,172</u>	<u>3,272</u>
Total	<u>3,063,397</u>	<u>2,658,939</u>	<u>2,586,397</u>
Utilidad bruta	<u>\$ 1,097,851</u>	<u>\$ 991,880</u>	<u>\$ 1,158,214</u>
Gastos generales, administración, dirección, planeación, venta y otros	\$ (566,782)	\$ (520,479)	\$ (413,003)
Costos financieros e ingresos por intereses, Neto	(33,742)	(31,480)	(29,878)
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,347</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	497,327	439,921	725,680
Impuestos a la utilidad	<u>(117,958)</u>	<u>(96,719)</u>	<u>(192,962)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 379,369</u>	<u>\$ 343,202</u>	<u>\$ 532,718</u>



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

	No. de viviendas y precios promedio					
	2021		2020		2019	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	954	\$ 1,023	930	\$ 1,133	1,132	\$ 856
Hidalgo	1,077	836	1,032	783	1,012	736
Quintana Roo	776	1,055	885	889	1,027	820
Querétaro	557	1,297	616	898	665	933
Puebla	524	680	592	622	509	585
Nuevo León	50	2,593	32	2,539	2	2,370

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

	Inventario inmobiliario		
	2021	2020	2019
Estado de México	\$ 1,136,246	\$ 1,352,728	\$ 1,151,824
Hidalgo	1,104,456	1,126,568	1,113,954
Quintana Roo	2,731,178	2,445,476	2,360,058
Querétaro	1,403,374	1,395,252	1,393,630
Puebla	487,715	322,590	371,648
Nuevo León	621,795	575,884	538,423
	<u>\$ 7,484,764</u>	<u>\$ 7,218,498</u>	<u>\$ 6,929,537</u>

21. Costo por préstamos

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

	2021	2020	2019
Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	\$ <u>111,849</u>	\$ <u>95,930</u>	\$ <u>86,005</u>
Total del costo financiero devengado	\$ 287,888	\$ 254,875	\$ 301,310
Menos: Costo financiero capitalizado al inventario inmobiliario	<u>(204,110)</u>	<u>(193,651)</u>	<u>(236,969)</u>
Gastos financieros reconocidos el estado consolidado de utilidad y otros resultados integrales	\$ <u>83,778</u>	\$ <u>61,224</u>	\$ <u>64,341</u>

La tasa promedio ponderada de capitalización anualizada asciende a 10.7%, 10.1%, 11.6%, respectivamente.

22. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

	2021	2020	2019
Gastos generales y de administración:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 187,335	\$ 173,337	\$ 161,528
Gastos por mantenimiento de oficina	37,274	26,236	23,278
Gasto por renta de oficinas	1,467	2,765	4,375
Gastos por depreciación y amortización	15,008	14,839	13,280
Otros gastos	4,386	3,942	6,761
Gastos por promoción	<u>3,713</u>	<u>927</u>	<u>4,758</u>
	<u>\$ 249,183</u>	<u>\$ 222,046</u>	<u>\$ 213,980</u>



	2021	2020	2019
Gastos de dirección y planeación:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 105,258	\$ 90,082	\$ 85,884
Gastos por honorarios profesionales	19,109	20,348	15,445
Gastos por mantenimiento de oficinas	13,604	11,254	11,861
Propaganda y publicidad	12,906	12,241	12,482
Gastos por depreciación y amortización	11,015	10,951	10,081
Gastos por promoción	2,506	2,362	2,378
Otros gastos	<u>7,653</u>	<u>8,863</u>	<u>9,840</u>
	<u>\$ 172,051</u>	<u>\$ 156,101</u>	<u>\$ 147,971</u>
Gastos de venta:			
Gastos por honorarios profesionales	\$ 94,379	\$ 89,427	\$ 82,233
Propaganda y publicidad	54,421	48,519	45,178
Gastos por mantenimiento de oficinas de ventas	8,751	8,754	6,268
Gastos por depreciación y amortización	4,119	4,056	3,465
Otros gastos	<u>4,431</u>	<u>2,204</u>	<u>2,693</u>
	<u>\$ 166,101</u>	<u>\$ 152,960</u>	<u>\$ 139,837</u>

23. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021, 2020 y 2019, fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2021	2020	2019
ISR causado	\$ (22,402)	\$ (18,962)	\$ (47,035)
ISR diferido	<u>(95,556)</u>	<u>(77,757)</u>	<u>(145,927)</u>
	<u>\$ (117,958)</u>	<u>\$ (96,719)</u>	<u>\$ (192,962)</u>

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

	2021 %	2020 %	2019 %
Tasa legal	30.00	30.00	30.00
Efectos de la inflación	(9.83)	(9.16)	(5.12)
No deducibles	<u>3.54</u>	<u>1.15</u>	<u>1.71</u>
Tasa efectiva	<u>23.71</u>	<u>21.99</u>	<u>26.59</u>



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

2021	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 164,990	\$ 27,499	\$ 192,489
Anticipos de clientes	4,635	5,753	10,388
Acreedores diversos	5,381	737	6,118
Propiedades, mobiliario y equipo	9,203	(788)	8,415
Otras provisiones	<u>3,948</u>	<u>(3,845)</u>	<u>103</u>
	<u>188,157</u>	<u>29,356</u>	<u>217,513</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(977,938)</u>	<u>(124,912)</u>	<u>(1,102,850)</u>
Total pasivo	<u>\$ (789,781)</u>	<u>\$ (95,556)</u>	<u>\$ (885,337)</u>
2020	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 98,491	\$ 66,499	\$ 164,990
Anticipos de clientes	25,593	(20,958)	4,635
Acreedores diversos	8,542	(3,161)	5,381
Propiedades, mobiliario y equipo	5,402	3,801	9,203
Otras provisiones	<u>3,475</u>	<u>473</u>	<u>3,948</u>
	<u>141,503</u>	<u>46,654</u>	<u>188,157</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(853,527)</u>	<u>(124,411)</u>	<u>(977,938)</u>
Total pasivo	<u>\$ (712,024)</u>	<u>\$ (77,757)</u>	<u>\$ (789,781)</u>
2019	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 118,362	\$ (19,871)	\$ 98,491
Anticipos de clientes	18,905	6,688	25,593
Acreedores diversos	8,031	511	8,542
Propiedades, mobiliario y equipo	5,715	(313)	5,402
Otras provisiones	<u>2,307</u>	<u>1,168</u>	<u>3,475</u>
	<u>153,320</u>	<u>(11,817)</u>	<u>141,503</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(719,417)</u>	<u>(134,110)</u>	<u>(853,527)</u>
Total pasivo	<u>\$ (566,097)</u>	<u>\$ (145,927)</u>	<u>\$ (712,024)</u>



- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2021, son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2025	\$ 2,878
2026	43,746
2027	2,190
2028	134,838
2029	84,589
2030	<u>373,389</u>
	<u>\$ 641,630</u>

24. Contingencias

La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por Entidades Mexicanas por un periodo de cinco años; por lo tanto, los años fiscales desde 2017, están sujetos a una posible revisión. Las autoridades podrían no concurrir con las conclusiones fiscales de la Entidad, sin embargo, la Administración de Vinte considera que ha llevado a cabo todos los análisis y actividades necesarias para mitigar este riesgo.

25. Compromisos

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

26. Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de abril de 2022 por el Lic. René Jaime Mungarro, Director General y el Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

