

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2023, 2022 y  
2021, e informe de los auditores  
independientes del 24 de abril de  
2024



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

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023, 2022 y 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
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 de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados 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 información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican 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 lo 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 2023. 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, 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, 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 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)



## ***Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros consolidados auditados***

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 16 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.

## ***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.



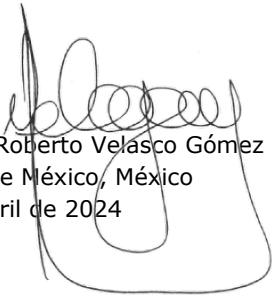
Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en 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 2023 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  
24 de abril de 2024



(Concluye)



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

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 1,507,380	\$ 710,836	\$ 844,091
Cuentas por cobrar	7	366,364	587,865	703,853
Inventarios inmobiliarios	8	4,159,129	3,824,018	3,173,457
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	<u>317,401</u>	<u>236,236</u>	<u>207,411</u>
Total de activo circulante		<u>6,350,274</u>	<u>5,358,955</u>	<u>4,928,812</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	4,375,049	4,129,488	4,311,307
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	87,972	55,532	19,660
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	19	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	10	91,727	95,210	98,279
Otros activos	11	73,341	65,261	56,779
Inversión en negocio conjunto	12	23,162	16,586	10,000
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	13	158,162	72,386	-
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	<u>471,156</u>	<u>399</u>	<u>482</u>
Total de activo no circulante		<u>5,367,284</u>	<u>4,521,577</u>	<u>4,583,222</u>
Total de activos		<u>\$ 11,717,558</u>	<u>\$ 9,880,532</u>	<u>\$ 9,512,034</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>				
<i>Pasivo a corto plazo:</i>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$ 149,767	\$ 274,965	\$ 111,581
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	14	504,258	376,116	389,848
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		218,721	158,091	153,000
Cuentas por pagar a proveedores		241,023	245,566	315,658
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	17	332,572	329,396	312,684
Pasivos por arrendamiento	11	16,398	17,201	12,960
Anticipo de clientes		64,483	36,718	36,887
Impuestos y gastos acumulados	18	150,252	140,464	141,300
Impuesto sobre la renta		3,876	6,838	11,969
Participación de utilidades por pagar		<u>17,083</u>	<u>15,902</u>	<u>12,536</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>1,698,433</u>	<u>1,601,257</u>	<u>1,498,423</u>
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	15	3,909,086	2,548,343	2,656,644
Beneficios a empleados		12,101	9,097	8,277
Proveedores de terrenos a largo plazo		106,331	103,752	77,831
Pasivos por arrendamiento	11	20,799	18,582	16,184
Impuestos a la utilidad diferidos	25	<u>1,121,625</u>	<u>1,003,375</u>	<u>885,337</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>5,169,942</u>	<u>3,683,149</u>	<u>3,644,273</u>
Total de pasivos		<u>6,868,375</u>	<u>5,284,406</u>	<u>5,142,696</u>



	Notas	2023	2022	2021
Contingencias y compromisos (Notas 26 y 27)				
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	20	1,609,112	1,609,112	1,609,112
Reserva para recompra de acciones		61,990	68,263	95,996
Utilidades acumuladas		3,036,896	2,784,552	2,540,269
Efecto acumulado por conversión		(3,060)	(486)	-
Participación no controladora		<u>144,245</u>	<u>134,685</u>	<u>123,961</u>
Total de capital contable		<u>4,849,183</u>	<u>4,596,126</u>	<u>4,369,338</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 11,717,558</u>	<u>\$ 9,880,532</u>	<u>\$ 9,512,034</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 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	21	\$ 4,820,456	\$ 4,356,782	\$ 4,161,248
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	8	<u>(3,506,396)</u>	<u>(3,165,432)</u>	<u>(3,063,397)</u>
Utilidad bruta		1,314,060	1,191,350	1,097,851
Gastos generales y de administración	24	(260,038)	(242,302)	(249,183)
Gastos de dirección y planeación	24	(250,018)	(197,186)	(172,051)
Gastos de venta	24	(237,758)	(216,651)	(166,101)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$ 209,459, \$194,103, y \$204,110, respectivamente)	23	(121,043)	(105,834)	(83,778)
Ingresos por intereses		67,591	84,458	50,036
Participación en el resultado del negocio conjunto		(424)	(414)	-
Ganancia en valor razonable de los activos financieros		-	26,523	-
Otros ingresos		91,063	46,238	41,801
Otros gastos		<u>(16,362)</u>	<u>(23,983)</u>	<u>(21,248)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		587,071	562,199	497,327
Impuestos a la utilidad	25	<u>(148,757)</u>	<u>(149,998)</u>	<u>(117,958)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 438,314</u>	<u>\$ 412,201</u>	<u>\$ 379,369</u>
Utilidad atribuible a la participación controladora		<u>\$ 428,754</u>	<u>\$ 401,478</u>	<u>\$ 364,227</u>
Utilidad atribuible a la participación no controladora		<u>\$ 9,560</u>	<u>\$ 10,723</u>	<u>\$ 15,142</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>216,425,413</u>	<u>216,425,413</u>	<u>216,425,413</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)		<u>\$ 1.98</u>	<u>\$ 1.86</u>	<u>\$ 1.75</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 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos) - Nota 20

	Capital Social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Participación no Controladora	Total
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 (incisos d, e y f)	-	-	(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	1,609,112	95,996	2,540,269	123,961	4,369,338
Recompra de acciones propias, Neta	-	(27,732)	-	-	(27,732)
Dividendos pagados (inciso c)	-	-	(157,195)	-	(157,195)
Efecto acumulado por conversión	-	-	(486)	-	(486)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>401,478</u>	<u>10,723</u>	<u>412,201</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,609,112	68,264	2,784,066	134,684	4,596,126
Recompra de acciones propias, Neta	-	(6,274)	-	-	(6,274)
Dividendos pagados (inciso b)	-	-	(176,409)	-	(176,409)
Efecto acumulado por conversión	-	-	(2,574)	-	(2,574)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>428,754</u>	<u>9,560</u>	<u>438,314</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 1,609,112</u>	<u>\$ 61,990</u>	<u>\$ 3,033,837</u>	<u>\$ 144,244</u>	<u>\$ 4,849,183</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 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 438,314	\$ 412,201	\$ 379,369
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	148,757	149,998	117,958
Depreciación y amortización	52,664	49,516	47,252
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo y otros activos	907	12,778	14,285
Participación en el resultado de negocios conjuntos	424	414	-
Valor razonable de activos financieros	-	(26,523)	-
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	209,459	194,103	204,110
Costos financieros reconocidos en resultados	121,043	105,834	83,778
Efecto por conversión	(2,573)	(486)	-
Amortización de gastos de emisión de deuda	12,142	14,880	16,837
Ingresos por intereses	(67,590)	(84,458)	(50,035)
	<u>913,547</u>	<u>828,257</u>	<u>813,554</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) decremento en cuentas por cobrar	(249,256)	116,071	(328,850)
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(580,567)	(468,742)	(266,267)
(Incremento) en cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	-	-	(86,715)
(Incremento) en pagos anticipados y otras cuentas	(107,492)	(64,697)	(50,915)
(Decremento) incremento en cuentas por pagar a proveedores	63,209	(39,079)	96,749
Incremento en acreedores diversos, subcontratistas y otros	(11,417)	16,712	7,460
(Decremento) incremento en anticipo de clientes	27,765	(169)	(18,013)
(Decremento) incremento en impuestos y gastos acumulados	49,676	(838)	33,413
Incremento (decremento) en participación de utilidades por pagar	1,179	3,366	6,703
Incremento en beneficios a los empleados	3,003	821	1,541
Incremento en pasivo por arrendamiento	1,415	4,697	6,129
Impuestos a la utilidad diferidos	(39,888)	(18,201)	(25,560)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>71,174</u>	<u>378,198</u>	<u>189,229</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(11,740)	(17,803)	(8,319)
Intereses cobrados	67,591	84,457	50,035
Adquisición de otros activos	(52,648)	(49,904)	(30,228)
Inversión en negocio conjunto	(92,776)	(52,861)	(10,000)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(89,573)</u>	<u>(36,111)</u>	<u>(1,488)</u>



	2023	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de instituciones de crédito	7,057,420	4,381,870	2,200,928
Pago de préstamos de instituciones de crédito	(7,311,687)	(4,046,724)	(2,024,779)
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	1,500,000	-	-
Pagos de créditos bursátiles	-	(292,990)	(315,000)
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de futuro cobro	1,643,188	1,251,370	1,012,483
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(1,515,046)	(1,265,102)	(879,873)
Aumento de capital social	-	-	-
Aportación de la participación no controladora	-	-	-
Recompra de acciones	(6,275)	(27,732)	(33,168)
Recolocación de acciones	-	-	-
Pago de gastos por colocación de deuda	(22,330)	(1,953)	(3,014)
Pago de dividendos	(176,409)	(157,195)	(295,706)
Pago de intereses	(330,502)	(299,937)	(287,888)
Pagos por arrendamiento	(23,416)	(16,949)	(13,832)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	814,943	(475,342)	(639,849)
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	796,544	(133,255)	(449,132)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>710,836</u>	<u>844,091</u>	<u>1,293,223</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 1,507,380</u>	<u>\$ 710,836</u>	<u>\$ 844,091</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 2023, 2022 y 2021

(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*

#### a) Constitución de Entidad Subsidiaria “Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V.”

Con fecha 1 de marzo de 2023 se constituyó en la Ciudad de México, la subsidiaria Urba. e Infra. del Centro, S. A. de C. V., con R.F.C.: UIC230301EWA; siendo su principal objeto la prestación y ejecución de toda clase de servicios y obras especializados tales como trabajos de urbanización, infraestructura, instalaciones sanitarias eléctricas y cualquier otro servicio parcial de construcción distinto al de la obra en general que requiera un grado de especialidad en particular. Vinte es dueña del 98% de las acciones.

#### b) Cambio de denominación social de Entidad Subsidiaria

Con fecha 27 de abril de 2023, en Asamblea de General Ordinara de Accionistas, se resolvió aprobar el cambio de denominación social de Vinte, Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V. a Xante&Vi, S. A. P. I.

#### c) Constitución de Entidad extranjera “VIVEMEX”

Con fecha 20 de enero de 2022 se constituyó en Orlando Florida 32836, la subsidiaria Vivemex LLC, siendo su Número de Identificación del Empleador 87-4532504.

## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

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

En el año, Vinte ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.



Enmiendas a la IAS 1  
*Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

Vinte ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a la IAS 12  
Impuestos a la utilidad -  
Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Vinte ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Enmiendas a la IAS 12  
Impuestos a la utilidad –  
Reforma fiscal internacional –  
Pilar 2

Vinte ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la IAS 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.



Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en IAS 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que Vinte revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

Vinte ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

### ***Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas***

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Vinte no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún 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:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1 Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7 Enmiendas a IFRS 16	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</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, excepto como se indica a continuación:

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

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas 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 es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de 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 participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados 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 enmiendas 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 enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

#### ***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)***

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.



***Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.***

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

***Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.***

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.



La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de Vinte en períodos futuros si dichas transacciones surgen

### 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 IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento, adicional cabe mencionar que estos 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 Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V. y Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V. y Subsidiarias:

- 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.

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

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la participación accionaria en su capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

Subsidiarias	Participación			Actividades
	2023	2022	2021	
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

Subsidiarias	Participación			Actividades
	2023	2022	2021	
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
Xante&VI S.A.P.I. de C.V. (antes Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.)	99.99	99.99	99.99	Servicios de personal y asesoría



Subsidiarias	Participación			Actividades
	2023	2022	2021	
Fideicomiso Desarrollo OV CIB/2185	75.00	75.00	75.00	Construcción y venta de propiedades residenciales
Fideicomiso CIB/3698	50.00	50.00	50.00	Construcción y venta de propiedades residenciales (etapa pre-operativa)
Vivemex LLC	99.99	99.99	-	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urba. e Infra. del Centro S.A. de C.V.	99.99	-	-	Servicios de construcción

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

Correspondiente a los saldos pertenecientes al Fideicomiso CIB/3698, si bien la Entidad cuenta con el 50% de participación, a nivel administración se encuentra operada conforme a las operaciones de Vinte por lo cual dichos saldos se consideran para la consolidación.

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***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

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.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

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.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

(iii) *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.



(iv) *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.

(v) *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.

(vi) *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.

(vii) *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.

(viii) *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.

*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 su 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 15).

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 como se muestra a continuación. 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 2023, 2022 y 2021, 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.
- Remediaciones.

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

q. **Beneficios directos a los empleados 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.



El 23 de abril del 2022 fueron publicadas diversas disposiciones laborales y fiscales en materia de subcontratación laboral. Por lo anterior, en el mes de julio del 2022, la Entidad llevó a cabo el análisis de las implicaciones de esta reforma en su operación, los cuáles se consideraron no significativas para la Entidad, y se ejecutaron las medidas que se consideraron convenientes.

El 27 de diciembre de 2023 se publicó el decreto por medio del cual se reformaron los artículos 76 y 78 de la Ley Federal de Trabajo (“LFT”) para México, el cual entrará en vigor el 1 de enero de 2023. Los cambios principales originados por esta reforma laboral consideran el incremento el período anual mínimo de vacaciones a los trabajadores que tengan más de un año de servicio.

La Entidad evaluó los impactos contables que se generaron por esta reforma laboral y determinó que los incrementos a la provisión de vacaciones y de prima vacacional, como consecuencia del incremento de los días de vacaciones, no fueron significativos al 31 de diciembre de 2023.

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 25d, 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.

1. 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.

2. 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 consolidados de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron:

	2023	2022	2021
Compra de terrenos con proveedores, no pagados	\$ <u>325,052</u>	\$ <u>261,843</u>	\$ <u>230,831</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	\$ <u>22,416</u>	\$ <u>21,829</u>	\$ <u>4,161</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:

	2023	2022	2021
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 94,500	\$ 55,950	\$ 24,649
Inversiones en valores disponibles a la vista	1,300,425	553,723	725,194
Efectivo restringido <sup>(1)</sup>	<u>112,455</u>	<u>101,163</u>	<u>94,248</u>
Total	<u>\$ 1,507,380</u>	<u>\$ 710,836</u>	<u>\$ 844,091</u>

<sup>(1)</sup> 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 15).



## 7. Cuentas por cobrar - neto

	2023	2022	2021
Cuentas por cobrar por venta de propiedades residenciales	\$ 343,533	\$ 403,864	\$ 459,394
Cuenta por cobrar de lotes <sup>(a) (b)</sup>	417,040	107,042	166,102
Cuenta por cobrar por equipamiento, servicios y otros.	78,823	67,046	54,542
Cuentas por cobrar obra <sup>(c)</sup>	<u>-</u>	<u>13,152</u>	<u>25,734</u>
	839,396	591,104	705,772
Cuenta por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales <sup>(a) (b)</sup>	<u>(471,156)</u>	<u>(399)</u>	<u>(482)</u>
	368,240	590,705	705,290
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(1,876)</u>	<u>(2,840)</u>	<u>(1,437)</u>
	<u>\$ 366,364</u>	<u>\$ 587,865</u>	<u>\$ 703,853</u>

- a. Durante el ejercicio 2022, la Entidad realizó una venta de terreno ubicado en Querétaro por la cantidad de \$130,000, por el cual al 31 de diciembre de 2023 existe una cuenta por cobrar por \$13,000 recuperable por parcialidades de 2023 hasta el ejercicio 2024.
- b. Durante el ejercicio 2023, la entidad realizó una venta de terreno ubicado en Monterrey por la cantidad de \$ 364,000,
- c. 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 de la pérdida de crédito esperada, por sus siglas en inglés "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.



2023	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	%	%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>1,050</u>	\$ <u>825</u>	\$ <u>1,876</u>
2022	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	6%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>1,590</u>	\$ <u>1,250</u>	\$ <u>2,840</u>
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>

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:

	2023	2022	2021
90-120 días	\$ 5,530	\$ 5,129	\$ 5,510
Más de 120 días	\$ <u>14,234</u>	\$ <u>14,746</u>	\$ <u>12,995</u>
Total	\$ <u>19,764</u>	\$ <u>19,875</u>	\$ <u>18,505</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 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 8.0% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 2.7% INFONAVIT Total, 11.0% FOVISSSTE, 27.1% Banca comercial, 5.1% Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2022 el 31.1% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 4.7% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 0.9% INFONAVIT Total, 13.8% FOVISSSTE, 31.4% Banca comercial, 6.4% Cofinanciamientos, 15.2% sin crédito hipotecario y 1.2% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. 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



## 8. Inventarios inmobiliarios

	2023	2022	2021
Terrenos en desarrollo	\$ 6,688,025	\$ 6,242,174	\$ 5,652,196
Construcción en proceso de desarrollos inmobiliarios	1,544,171	1,399,953	1,412,849
Inventario de locales comerciales	137,831	139,981	118,948
Inventario de vivienda modelo	83,335	67,233	89,308
Costos indirectos de obra	1,409	5,389	118,509
Materiales para construcción	<u>79,407</u>	<u>98,776</u>	<u>92,954</u>
	8,534,178	7,953,506	7,484,764
Inventario inmobiliario a largo plazo (incluye terrenos en breña, urbanización e infraestructura)	<u>(4,375,049)</u>	<u>(4,129,488)</u>	<u>(4,311,307)</u>
Total inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ 4,159,129</u>	<u>\$ 3,824,018</u>	<u>\$ 3,173,457</u>

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron de \$3,506,396, \$3,165,432 y \$3,063,397, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de la deuda a largo plazo que se menciona en las Nota 15, con valor en libros de \$330,612, \$381,735 y \$402,559 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

## 9. Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

	2023	2022	2021
Anticipo a proveedores de terrenos	\$ 87,972	\$ 55,726	\$ 19,660
Anticipo de acreedores	17,343	14,227	9,475
Anticipo a proveedores y subcontratistas	141,434	90,309	70,378
Seguros pagados por anticipado	<u>6,063</u>	<u>9,605</u>	<u>13,552</u>
	252,812	169,867	113,065
Impuestos por recuperar principalmente Impuesto Sobre la Renta	100,358	78,326	82,999
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>52,203</u>	<u>43,575</u>	<u>31,007</u>
	405,373	291,768	227,071
Anticipo a proveedores de terrenos y de acreedores a largo plazo	<u>(87,972)</u>	<u>(55,532)</u>	<u>(19,660)</u>
Total de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar a corto plazo	<u>\$ 317,401</u>	<u>\$ 236,236</u>	<u>\$ 207,411</u>

## 10. Propiedades, mobiliario y equipo

	2023	2022	2021
Terrenos	\$ 9,134	\$ 9,134	\$ 9,134
Edificios	49,921	46,497	41,602
Mejoras a edificios	22,722	23,041	23,496
Equipo de cómputo y comunicación	27,599	31,925	31,122



	2023	2022	2021
Mobiliario y equipo	29,101	27,813	27,502
Maquinaria y equipo	1,890	2,223	2,201
Equipo de transporte y casetas móviles	45,145	46,187	46,126
Mobiliario casa muestra	15,151	13,925	12,452
Depreciación acumulada	<u>(108,936)</u>	<u>(105,535)</u>	<u>(95,356)</u>
Total	<u>\$ 91,727</u>	<u>\$ 95,210</u>	<u>\$ 98,279</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022		Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023	
<b>Inversión:</b>						
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,134	
Edificios	46,497	3,424	-	-	49,921	
Mejoras a edificios	23,041	304	(623)		22,722	
Equipo de cómputo y comunicación	31,925	2,483	(6,809)		27,599	
Mobiliario y equipo	27,813	1,457	(169)		29,101	
Maquinaria y equipo	2,223	-	(333)		1,890	
Equipo de transporte y casetas móviles	46,187	768	(1,810)		45,145	
Mobiliario casa muestra	<u>13,925</u>	<u>3,304</u>	<u>(2,078)</u>		<u>15,151</u>	
Total inversión	200,745	11,740	(11,822)		200,663	
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Edificios	9,610	3,005	-		12,615	
Mejoras a edificios	4,719	1,685	(383)		6,021	
Equipo de cómputo y comunicación	25,138	3,091	(6,577)		21,652	
Mobiliario y equipo	15,129	2,593	(121)		17,601	
Maquinaria y equipo	2,035	43	(333)		1,745	
Equipo de transporte y casetas móviles	42,122	2,093	(1,810)		42,405	
Mobiliario casa muestra	<u>6,782</u>	<u>1,467</u>	<u>(1,352)</u>		<u>6,897</u>	
Total depreciación acumulada	<u>105,535</u>	<u>13,977</u>	<u>(10,576)</u>		<u>108,936</u>	
Inversión neta	<u>\$ 95,210</u>	<u>\$ (2,237)</u>	<u>\$ (1,246)</u>		<u>\$ 91,727</u>	

	Saldos al 31 de diciembre de 2021		Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022	
<b>Inversión:</b>						
Terrenos	\$ 9,134	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,134	
Edificios	41,602	4,895	-	-	46,497	
Mejoras a edificios	23,496	5,305	(5,760)		23,041	
Equipo de cómputo y comunicación	31,122	3,729	(2,926)		31,925	
Mobiliario y equipo	27,502	1,055	(744)		27,813	
Maquinaria y equipo	2,201	22	-		2,223	
Equipo de transporte y casetas móviles	46,126	746	(685)		46,187	
Mobiliario casa muestra	<u>12,452</u>	<u>2,051</u>	<u>(578)</u>		<u>13,925</u>	
Total inversión	193,635	17,803	(10,693)		200,745	



	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Depreciación acumulada:				
Edificios	7,410	2,200	-	9,610
Mejoras a edificios	3,834	1,756	(871)	4,719
Equipo de cómputo y comunicación	24,764	3,146	(2,772)	25,138
Mobiliario y equipo	12,755	2,709	(335)	15,129
Maquinaria y equipo	1,989	46	-	2,035
Equipo de transporte y casetas móviles	38,775	3,936	(589)	42,122
Mobiliario casa muestra	5,829	1,346	(393)	6,782
Total depreciación acumulada	<u>95,356</u>	<u>15,139</u>	<u>(4,960)</u>	<u>105,535</u>
Inversión neta	<u>\$ 98,279</u>	<u>\$ 2,664</u>	<u>\$ (5,733)</u>	<u>\$ 95,210</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>

## 11. Otros activos

	2023	2022	2021
Software	\$ 45,525	\$ 37,810	\$ 36,000
Equipos	1,042	1,042	1,042
Activos por derechos en uso	82,548	68,823	47,953
Amortización	<u>(60,950)</u>	<u>(48,492)</u>	<u>(34,228)</u>
	68,165	59,183	50,767



	2023	2022	2021
Patentes	3,558	3,550	3,423
Otros pagos anticipados	241	268	258
Depósitos en garantía	<u>1,377</u>	<u>2,260</u>	<u>2,331</u>
Total	<u>\$ 73,341</u>	<u>\$ 65,261</u>	<u>\$ 56,779</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Inversión:				
Software	\$ 37,810	\$ 25,574	\$ (17,858)	\$ 45,526
Equipos	1,042	-	-	1,042
Activos por derecho de uso	68,823	22,416	(8,691)	82,548
Patentes	3,550	8	-	3,558
Otros pagos anticipados	268	241	(268)	241
Depósitos en garantía	<u>2,260</u>	<u>4,300</u>	<u>(5,184)</u>	<u>1,376</u>
Total inversión	113,753	52,539	(32,001)	134,291
Amortización acumulada:				
Software	14,381	18,674	(18,126)	14,929
Activos por derecho de uso	33,460	19,964	(8,106)	45,318
Equipos	<u>651</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>703</u>
Total amortización acumulada	<u>48,492</u>	<u>38,690</u>	<u>(26,232)</u>	<u>60,950</u>
Inversión neta	<u>\$ 65,261</u>	<u>\$ 13,849</u>	<u>\$ (5,769)</u>	<u>\$ 73,341</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Inversión:				
Software	\$ 36,000	\$ 27,243	\$ (25,433)	\$ 37,810
Equipos	1,042	-	-	1,042
Activos por derecho de uso	47,953	21,829	(959)	68,823
Patentes	3,423	127	-	3,550
Otros pagos anticipados	258	268	(258)	268
Depósitos en garantía	<u>2,331</u>	<u>437</u>	<u>(508)</u>	<u>2,260</u>
Total inversión	91,007	49,904	(27,158)	113,753
Amortización acumulada:				
Software	14,285	19,340	(19,244)	14,381
Activos por derecho de uso	19,344	14,985	(869)	33,460
Equipos	<u>599</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>651</u>
Total amortización acumulada	<u>34,228</u>	<u>34,377</u>	<u>(20,113)</u>	<u>48,492</u>
Inversión neta	<u>\$ 56,779</u>	<u>\$ 15,527</u>	<u>\$ (7,045)</u>	<u>\$ 65,261</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	98,349	30,228	(37,570)	91,007





### ***Pasivos por activos en arrendamiento***

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad cuenta con pasivos por arrendamiento a corto plazo de \$16,398, \$17,201 y \$12,960, respectivamente, y arrendamientos de largo plazo de \$20,799, \$18,582 y \$16,184 respectivamente y el vencimiento por año de los pasivos por activos en arrendamiento a largo plazo es como sigue:

<b>Año que terminará al 31 de diciembre de</b>	<b>Importe</b>
2025	\$ 9,153
2026	7,938
2027	<u>3,708</u>
Total	<u>\$ 20,799</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 2023 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 2023, 2022 y 2021, la Entidad registró gastos en resultados \$16,316, \$10,053 y \$6,366 respectivamente, relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor.

## **12. Inversión en negocio conjunto**

### ***Inversión en negocio conjunto***

Con fecha 26 de agosto de 2022, 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 2023, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000 en efectivo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la participación en la pérdida neta del ejercicio del Fideicomiso CIB/3698 fue de \$424 y 414, respectivamente.

## **13. Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bravo Partners, S.A.P.I. de C.V. (2)	\$ 28,813	\$ 33,770	\$ -
Hey Homie, S.A.P.I. de C.V.(1)	27,315	27,315	-
Yave Smart Leding SPV, S.A.P.I. de C.V. (3)	11,301	11,301	-
Casa Bravo Holdings LLC (2)	4,957	-	-
Iventas.com S.A. de C.V. (4)	<u>85,776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 158,162</u>	<u>\$ 72,386</u>	<u>\$ -</u>



Estas inversiones en instrumentos de capital no se mantienen para negociación. En cambio, se llevan a cabo para fines estratégicos a medio y largo plazo. En consecuencia, la Administración de la Entidad ha optado por designar estas inversiones a valor razonable a través de estado de resultados.

- (1) Con fecha 7 de enero de 2022 Vinte, a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) invirtió en Hey Homie, S.A.P.I. de C.V. (“Homie”), un importe de \$500,000 USD. Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de la inversión es de \$27,315.
- (2) Con fecha 10 de enero de 2022, la Entidad, invirtió a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) en Bravo Partners, S.A.P.I. de C.V. (“Casa Bravo”), un millón de dólares. El 1 de noviembre de 2023, realizó dos inversiones adicionales por \$250,000 dólares y \$4,957,500 respectivamente. El Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de la inversión es de \$33,770.
- (3) Con fecha 15 de febrero de 2022, la Entidad, a través de un SAFE (“Simple Agreement for Future Equity”) invirtió en Yave Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V. (“Yave”), un importe de \$10,205,500. Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de la inversión es de \$11,301.
- (4) iVentas es una plataforma que ofrece un Software como servicios (SaaS) diseñado específicamente para pequeños y medianos empresarios en LATAM, con alto potencial para otros sectores. Durante el 2023 la Entidad realizó una inversión de \$85,776,000 a través de la aportación del software desarrollado, así como una porción en efectivo, por el 40.5% de las acciones de iVentas.

#### 14. Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros

La Entidad ha celebrado con ciertas instituciones financieras “Programas de factoraje”, los cuales se derivan de la venta de cuentas por cobrar a Infonavit y Fovissste de viviendas escrituradas aún no cobradas. Por medio de estos programas, se transfieren el control y los beneficios asociados a los derechos de cobro futuros que se obtendrán de estas cuentas por cobrar con Infonavit y Fovissste.

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

	2023	2022	2021
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$300 millones de pesos con Arrendadora Actinver, S.A. de C.V., con vencimiento en diciembre de 2023	\$ 270,314	\$ 254,368	\$ 174,877
Factoraje financiero sin recurso de una línea de hasta \$175 millones de pesos con Sabcapital, S.A. de C.V., con vencimiento en septiembre de 2023	101,366	121,748	-
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$175 millones de pesos con Start Banregio, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento en mayo de 2023	\$ 132,578	\$ -	\$ 214,971
	<u>\$ 504,258</u>	<u>\$ 376,116</u>	<u>\$ 389,848</u>



## 15. Deuda a largo plazo

	2023	2022	2021
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
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	\$ 90,349	\$ 150,574	\$ 210,800
Crédito revolvente, con la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial hasta por \$300 millones de pesos, tasa de interés del 2.90%, incluyendo un beneficio de hasta 20 puntos base para proyectos “Certificados EDGE”, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de julio de 2026.	-	-	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$150 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A. institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de junio de 2027 con tasa de interés de 2.00%	-	-	-
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 3.15% con vencimiento el 22 de julio de 2024 para la quinta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185	34,946	149,278	76,856
Línea de Crédito hasta por \$292,157,623 pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 7 de noviembre de 2025 para la sexta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	132,653	90,880	-



	2023	2022	2021
Línea de Crédito hasta por \$152,507,937 pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 12 de diciembre de 2023 para la Etapa séptima (a) del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	81,330	-	-
Línea de Crédito Puente hasta por \$292 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.50% con vencimiento el 8 de septiembre de 2023 para la cuarta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185	-	72,193	235,678
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$250 millones de pesos con Corporación Interamericana de Inversiones (BID INVEST), Integrante del Banco Interamericano de Desarrollo y vencimiento el 15 de octubre de 2023, con tasa de interés de 2.75% para proyectos “Tradicionales” y de 2.50% para proyectos “Certificados EDGE” para los primeros	-	50,000	-
Línea de Crédito Puente hasta por \$230 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.50% con vencimiento el 26 de octubre de 2023 para la tercera Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185	-	-	11,855
<i>Sin garantía - a costo amortizado:</i>			
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$250 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 31 de mayo de 2025, con tasa de interés de 1.90%.	300,000	250,000	-
Línea de Crédito hasta por \$210 millones de pesos con Bank of China México con tasa de interés de 2.00%, con vencimiento el 18 de enero de 2025	-	185,000	125,000



	2023	2022	2021
Línea de Crédito hasta por \$230 millones de pesos con Bank of China México con tasa de interés de 1.90% con vencimiento el 18 de enero de 2029			
Línea de crédito revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de enero de 2027, con tasa de interés fija de 11.60%.	79,167	-	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$75 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 20 de septiembre de 2026, con tasa de interés fija de 10.05%.	53,125	71,875	-
Línea de Crédito revolvente hasta por \$50 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, con tasa de interés de 2.35% con vencimiento el 10 de julio de 2024	-	-	-
Línea de Crédito hasta por \$70 millones de pesos con Banco KEB HANA México con tasa de interés TIIE más 2.00%, con vencimiento el 02 de febrero de 2024.	-	42,000	66,500
Línea de Crédito hasta por \$36 millones de pesos con Banco KEB HANA México con tasa de interés fija de 11.10% anual, con vencimiento el 17 de noviembre de 2026.	36,000	-	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$300 millones de pesos con BBVA Bancomer, S.A. Integrante del Grupo Financiero Bancomer y vencimiento el 7 de junio de 2026, con tasa de interés de 1.90%	-	-	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 5 de mayo de 2023, con tasa de interés TIIE más 2.00%.	-	35	-



	2023	2022	2021
<i>Programas de certificados bursátiles:</i>			
Certificados Bursátiles VINTE 23X SDG con una tasa de interés de 2.50% con vencimiento en noviembre 2028, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,500,000	-	-
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 20X SDG con una tasa de interés de 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	400,000
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
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



	2023	2022	2021
Certificados Bursátiles VINTE 19X con una tasa de interés de 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
<b>Total</b>	<u>4,099,580</u>	<u>2,853,845</u>	<u>2,811,689</u>
<b>Menos:</b>			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(149,767)	(274,965)	(111,581)
Gastos de colocación de deuda	(92,256)	(75,215)	(85,991)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	<u>51,529</u>	<u>44,678</u>	<u>42,527</u>
<b>Deuda a largo plazo</b>	<u>\$ 3,909,086</u>	<u>\$ 2,548,343</u>	<u>\$ 2,656,644</u>

<sup>(1)</sup> Pagado anticipadamente

Tasa de interés interbancaria de equilibrio – TIIE 28 días, la cual, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es de 11.5025%, 7.9058% y 4.6269%, respectivamente.

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2023, son:

Años	Montos
2025	\$ 1,011,759
2026	453,748
2027	958,389
2028	<u>1,485,190</u>
	<u>\$ 3,909,086</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 2023, 2022 y 2021 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 2023, 2022 y 2021, son como sigue:

	2023	2022	2021
BID INVEST	<u>\$ 14,850</u>	<u>\$ 7,497</u>	<u>\$ 7,306</u>



	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 1,061,835	\$ 6,757,420	\$ (7,011,687)	\$ 807,568
Certificados bursátiles	1,792,010	1,500,000	-	3,292,010
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 14)	<u>376,116</u>	<u>1,643,188</u>	<u>(1,515,046)</u>	<u>504,258</u>
Total deuda	3,229,961	9,900,608	(8,526,733)	4,603,836

	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(75,215)	(22,330)	5,289	(92,256)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>44,678</u>	<u>12,142</u>	<u>(5,289)</u>	<u>51,531</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(30,537)</u>	<u>(10,188)</u>	<u>-</u>	<u>(40,725)</u>
Total, neto	<u>\$ 3,199,424</u>	<u>\$ 9,890,420</u>	<u>\$ (8,526,733)</u>	<u>\$ 4,563,111</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 726,689	\$ 4,381,870	\$ (4,046,724)	\$ 1,061,835
Certificados bursátiles	2,085,000	-	(292,990)	1,792,010
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 12)	<u>389,848</u>	<u>1,251,370</u>	<u>(1,265,102)</u>	<u>376,116</u>
Total deuda	3,201,537	5,633,240	(5,604,816)	3,229,961

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(85,992)	(1,953)	12,730	(75,215)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>42,528</u>	<u>14,880</u>	<u>(12,730)</u>	<u>44,677</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(43,464)</u>	<u>12,927</u>	<u>-</u>	<u>(30,537)</u>
Total, neto	<u>\$ 3,158,073</u>	<u>\$ 5,646,167</u>	<u>\$ 5,604,816</u>	<u>\$ 3,199,424</u>



	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
<b>Deuda:</b>				
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	3,207,778	3,213,411	(3,219,652)	3,201,537
<b>Gastos de colocación de deuda:</b>				
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>

## 16. 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 2023, 2022 y 2021.

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:

	2023	2022	2021
Deuda (i)	\$ 4,058,853	\$ 2,823,308	\$ 2,768,225
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(1,507,381)</u>	<u>(710,836)</u>	<u>(844,091)</u>
Deuda neta	<u>\$ 2,551,472</u>	<u>\$ 2,112,472</u>	<u>\$ 1,924,134</u>



	2023	2022	2021
Capital contable (ii)	\$ <u>4,843,873</u>	\$ <u>4,596,126</u>	\$ <u>4,369,338</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>52.7%</u>	<u>46.0%</u>	<u>44.0%</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 2023, 2022 y 2021 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2023	2022	2021
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,507,380	\$ 710,836	\$ 844,091
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	837,018	587,865	703,853
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>52,203</u>	<u>43,575</u>	<u>31,007</u>
	<u>\$ 2,396,601</u>	<u>\$ 1,342,276</u>	<u>\$ 1,578,951</u>
Pasivos financieros	2023	2022	2021
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 504,258	\$ 376,116	\$ 389,848
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	325,052	261,843	230,831
Cuentas por pagar a proveedores	241,075	245,567	315,658
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	332,572	329,396	312,684
Pasivos por arrendamiento	37,198	35,783	29,144
Deuda	<u>4,058,853</u>	<u>2,823,307</u>	<u>2,768,225</u>
	<u>\$ 5,499,008</u>	<u>\$ 4,072,012</u>	<u>\$ 4,046,390</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 2023, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$4,059 millones. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$550 millones (14%) en líneas corporativas con vencimiento a largo plazo, \$3,260 millones (80%) a través de financiamiento bursátil y \$249 millones (6%) a través de créditos puente correspondientes a Jardines de Mayakoba. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$115 millones y los gastos de colocación de deuda ascienden a \$35 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

	2023	2022	2021
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 587,070	\$ 562,199	\$ 497,326
Menos: Ingresos por intereses	(67,591)	(84,457)	(50,035)
Más: Gastos financieros	<u>121,043</u>	<u>105,834</u>	<u>83,778</u>
	640,522	583,576	531,069
Más: Gastos de depreciación y amortización	52,664	49,516	47,252
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	187,321	123,757	111,849
(Menos) más: Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>424</u>	<u>414</u>	<u>-</u>
EBITDA	<u>\$ 880,931</u>	<u>\$ 757,263</u>	<u>\$ 690,170</u>
Deuda bruta (ver inciso b)	\$ 4,058,853	\$ 2,823,308	\$ 2,768,225
Deuda neta (ver inciso b)	2,551,472	2,112,472	1,924,134
Deuda bruta a EBITDA	4.60	3.73	4.01
Deuda neta a EBITDA	2.90	2.79	2.79

- 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 \$202,943, \$141,165 y \$138,411, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente (sin considerar el efecto de la deuda a tasa fija), 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 2023, 2022 y 2021, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):

Deuda	Interés	2023	2022	2021
Bancarios Corto plazo	Tasa fija	\$ 114,821	\$ 80,538	\$ 60,226
Bancarios Corto plazo	Tasa variable	34,945	194,428	51,355
Bancarios Largo plazo	Tasa variable	511,818	640,038	464,534
Bancarios Largo plazo	Tasa fija	137,761	139,617	150,574
Bursátil Largo plazo	Tasa variable	1,881,241	425,331	692,990
Bursátil Largo plazo	Tasa fija	<u>1,378,267</u>	<u>1,373,893</u>	<u>1,392,010</u>
Total		<u>\$ 4,058,853</u>	<u>\$ 2,853,845</u>	<u>\$ 2,811,689</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.

- h. **Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad tiene líneas de crédito, cuyos montos aún no dispuestos ascienden a \$1,381,164, \$1,115,356 y \$1,645,174, respectivamente.**

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta doce 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.

	2023	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
<b>Deuda:</b>						
Créditos corporativos		\$ 149,767	\$ 219,657	\$ 50,756	\$ 379,165	\$ -
Certificados bursátiles		\$ -	\$ 792,102	\$ 402,992	\$ 579,224	\$ 1,485,190
Intereses a tasa fija y variable		-	-	-	-	-
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros		504,258	-	-	-	-
Proveedores de terrenos		218,721	106,331	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		241,023	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento		16,398	9,153	7,938	3,708	-
Acreeedores diversos, subcontratistas y otros		<u>332,679</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total obligaciones contractuales</b>		<b>\$ 1,462,846</b>	<b>\$ 1,127,243</b>	<b>\$ 461,686</b>	<b>\$ 962,097</b>	<b>\$ 1,485,190</b>
	<b>2022</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Hasta 2 años</b>	<b>Hasta 3 años</b>	<b>Hasta 4 años</b>	<b>Hasta 5 años</b>
<b>Deuda:</b>						
Créditos corporativos		\$ 274,966	\$ 317,621	\$ 448,713	\$ 13,321	\$ -
Certificados bursátiles		-	-	789,588	401,713	577,386
Intereses a tasa fija y variable		317,710	284,551	245,519	189,227	147,717
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros		376,116	-	-	-	-
Proveedores de terrenos		158,091	103,752	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		245,566	-	-	-	-
Pasivos por arrendamiento		17,200	11,218	3,395	2,909	1,060
Acreeedores diversos, subcontratistas y otros		<u>329,396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total obligaciones contractuales</b>		<b>\$ 1,719,045</b>	<b>\$ 717,142</b>	<b>\$ 1,487,215</b>	<b>\$ 607,170</b>	<b>\$ 726,163</b>



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>\$ 1,572,193</u>	<u>\$ 945,213</u>	<u>\$ 391,077</u>	<u>\$ 942,571</u>	<u>\$ 1,076,794</u>

- i. **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 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Documentos largo plazo (Nivel 2)	<u>\$ (4,058,853)</u>	<u>\$ (3,105,271)</u>	<u>\$ (2,853,846)</u>	<u>\$ (2,772,484)</u>	<u>\$ (2,811,689)</u>	<u>\$ (2,864,713)</u>



**17. Acreedores diversos, subcontratistas y otros**

	2023	2022	2021
Acreedores diversos y subcontratistas	\$ 220,568	\$ 237,318	\$ 201,368
Fondos de garantía retenidos	<u>112,004</u>	<u>92,078</u>	<u>111,316</u>
Total	<u>\$ 332,572</u>	<u>\$ 329,396</u>	<u>\$ 312,684</u>

**18. Impuestos y gastos acumulados**

	2023	2022	2021
Impuestos por pagar, excepto Impuesto Sobre la Renta	\$ 85,949	\$ 82,427	\$ 73,325
Provisión de infraestructura y áreas de donación	<u>62,291</u>	<u>58,037</u>	<u>67,975</u>
Total	<u>\$ 150,251</u>	<u>\$ 140,464</u>	<u>\$ 141,300</u>
Saldo al inicio del año	\$ 58,037	\$ 67,975	\$ 43,794
Provisiones	62,291	58,037	67,975
Reducciones por pagos	<u>(58,037)</u>	<u>(67,975)</u>	<u>(43,794)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 62,291</u>	<u>\$ 58,037</u>	<u>\$ 67,975</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:

	2023	2022	2021
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>\$ 115,378</u>	<u>\$ 120,116</u>	<u>\$ 117,128</u>

**19. Transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Estado de México, reconocidos en los ingresos por venta de propiedades inmobiliarias de los estados de resultados consolidados.

**20. Capital contable**

a. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Capital fijo: Serie Única	200,000	200,000	200,000	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable <sup>(1)</sup> : Serie Única	<u>216,225,413</u>	<u>216,225,413</u>	<u>216,225,413</u>	<u>1,609,062</u>	<u>1,609,062</u>	<u>1,609,062</u>
Total	<u>216,425,413</u>	<u>216,425,413</u>	<u>216,425,413</u>	<u>\$ 1,609,112</u>	<u>\$ 1,609,112</u>	<u>\$ 1,609,112</u>

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



- b. En la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta 180,000,020, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se han pagado \$176,409 equivalente a \$0.83 por acción a pagarse en dos exhibiciones a pagarse durante los meses de mayo y octubre. Se realizaron los pagos de cada exhibición el 8 de mayo de 2023 y 11 de octubre de 2023.
- c. En Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 28 de abril de 2022, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$160,155 de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se han pagado \$157,195, equivalente a \$0.74 por acción a pagarse en dos exhibiciones a pagarse durante los meses de julio y octubre. Se realizaron los pagos de cada exhibición el 11 de julio de 2022 y 4 de octubre de 2022.
- d. 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 \$98,510.
- e. 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.
- f. 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.
- g. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio deben de separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% de la inversión de los socios a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe de repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a \$202,445.
- h. Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son:

	2023	2022	2021
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,270,597	\$ 2,170,437	\$ 2,023,361
Cuenta de utilidad fiscal	<u>367,532</u>	<u>358,887</u>	<u>350,454</u>
	<u>\$ 2,638,129</u>	<u>\$ 2,529,324</u>	<u>\$ 2,373,815</u>

## 21. Ingresos por venta de propiedades inmobiliarias y otros

	2023	2022	2021
Ingresos por venta de propiedades residenciales	\$ 4,159,191	\$ 4,086,859	\$ 3,694,308
Ingresos por venta y Corretaje de vivienda usada	2,764	5,477	-
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	460,503	58,443	314,132
Ingresos por venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda	193,957	204,007	138,844
Ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros	<u>4,041</u>	<u>1,996</u>	<u>13,964</u>
Total	<u>\$ 4,820,456</u>	<u>\$ 4,356,782</u>	<u>\$ 4,161,248</u>



## 22. 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:

	2023	2022	2021
<b>Ingresos:</b>			
Estado de México	\$ 1,176,378	\$ 1,096,579	\$ 1,225,668
Hidalgo	878,787	964,628	907,500
Quintana Roo	1,142,762	1,096,981	819,095
Querétaro	617,074	577,091	722,662
Puebla	455,772	392,622	356,660
Nuevo León	<u>549,683</u>	<u>228,881</u>	<u>129,663</u>
Total	<u>\$ 4,820,456</u>	<u>\$ 4,356,782</u>	<u>\$ 4,161,248</u>
	2023	2022	2021
<b>Costos:</b>			
Estado de México	\$ 855,696	\$ 796,723	\$ 902,303
Hidalgo	639,229	700,853	668,077
Quintana Roo	831,245	797,014	602,996
Querétaro	448,860	419,287	532,004
Puebla	331,528	285,261	262,563
Nuevo León	<u>399,838</u>	<u>166,294</u>	<u>95,454</u>
Total	<u>3,506,396</u>	<u>3,165,432</u>	<u>3,063,397</u>
Utilidad bruta	<u>\$ 1,314,060</u>	<u>\$ 1,191,350</u>	<u>\$ 1,097,851</u>
Gastos generales, administración, dirección, planeación, venta y otros	\$ (673,113)	\$ (607,360)	\$ (566,782)
Costos financieros e ingresos por intereses, Neto	(53,452)	(21,378)	(33,742)
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>(424)</u>	<u>(414)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	587,071	562,199	497,327
Impuestos a la utilidad	<u>(148,757)</u>	<u>(149,998)</u>	<u>(117,958)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 438,314</u>	<u>\$ 412,201</u>	<u>\$ 379,369</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					
	2023		2022		2021	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	859	\$ 1,090	815	\$ 1,085	954	\$ 1,023
Hidalgo	961	911	1,109	862	1,077	836
Quintana Roo	829	1,362	905	1,173	776	1,055
Querétaro	497	1,181	482	1,177	557	1,297
Puebla	594	767	544	713	524	680
Nuevo León	52	3,359	77	2,971	50	2,593

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

	Inventario inmobiliario		
	2023	2022	2021
Estado de México	\$ 1,391,432	\$ 1,825,404	\$ 1,136,246
Hidalgo	1,183,944	1,090,786	1,104,456
Quintana Roo	3,002,349	2,551,673	2,731,178
Querétaro	1,795,174	1,388,380	1,403,374
Puebla	512,146	494,081	487,715
Nuevo León	649,133	603,182	621,795
	<u>\$ 8,534,178</u>	<u>\$ 7,953,506</u>	<u>\$ 7,484,764</u>

### 23. Costos financieros - Netos

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

	2023	2022	2021
Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	\$ <u>187,321</u>	\$ <u>123,757</u>	\$ <u>111,849</u>
Total del costo financiero devengado	\$ 330,502	\$ 299,937	\$ 287,888
Menos: Costo financiero capitalizado al inventario inmobiliario	<u>(209,459)</u>	<u>(194,103)</u>	<u>(204,110)</u>
Gastos financieros reconocidos el estado consolidado de utilidad y otros resultados integrales	\$ <u>121,043</u>	\$ <u>105,834</u>	\$ <u>83,778</u>

La tasa promedio ponderada de capitalización anualizada asciende a 10.17%, 10.33%, 10.7%, respectivamente.

### 24. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

	2023	2022	2021
Gastos generales y de administración:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 194,548	\$ 179,135	\$ 187,335
Gastos por mantenimiento de oficina	38,062	38,217	37,274
Gasto por renta de oficinas	1,483	1,483	1,467
Gastos por depreciación y amortización	16,437	15,992	15,008
Otros gastos	4,375	4,636	4,386
Gastos por promoción	5,133	2,839	3,713
	<u>\$ 260,038</u>	<u>\$ 242,302</u>	<u>\$ 249,183</u>



	2023	2022	2021
Gastos de dirección y planeación:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 154,119	\$ 119,992	\$ 105,258
Gastos por honorarios profesionales	20,391	19,295	19,109
Gastos por mantenimiento de oficinas	18,778	13,903	13,604
Propaganda y publicidad	24,082	17,330	12,906
Gastos por depreciación y amortización	16,526	13,374	11,015
Gastos por promoción	3,966	2,766	2,506
Otros gastos	<u>12,156</u>	<u>10,526</u>	<u>7,653</u>
	<u>\$ 250,018</u>	<u>\$ 197,186</u>	<u>\$ 172,051</u>
Gastos de venta:			
Gastos por honorarios profesionales	\$ 149,825	\$ 125,357	\$ 94,379
Propaganda y publicidad	66,649	66,025	54,421
Gastos por mantenimiento de oficinas de ventas	9,960	10,797	8,751
Gastos por depreciación y amortización	4,747	4,424	4,119
Otros gastos	<u>6,577</u>	<u>10,048</u>	<u>4,431</u>
	<u>\$ 237,758</u>	<u>\$ 216,651</u>	<u>\$ 166,101</u>

## 25. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023, 2022 y 2021, fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2023	2022	2021
ISR causado	\$ (30,507)	\$ (31,960)	\$ (22,402)
ISR diferido	<u>(118,250)</u>	<u>(118,038)</u>	<u>(95,556)</u>
	<u>\$ (148,757)</u>	<u>\$ (149,998)</u>	<u>\$ (117,958)</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:

	2023	2022	2021
	%	%	%
Tasa legal	30.00	30.00	30.00
Efectos de la inflación	(7.05)	(7.17)	(9.83)
No deducibles	<u>2.39</u>	<u>3.85</u>	<u>3.54</u>
Tasa efectiva	<u>25.34</u>	<u>26.68</u>	<u>23.71</u>



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

2023	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 198,095	\$ 40,892	\$ 238,987
Anticipos de clientes	7,392	10,536	17,928
Acreedores diversos	7,042	(6,797)	245
Propiedades, mobiliario y equipo	7,528	(1,062)	6,466
Otras provisiones	373	12,466	12,839
	<u>220,430</u>	<u>56,035</u>	<u>276,465</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(1,223,805)</u>	<u>(174,285)</u>	<u>(1,398,090)</u>
Total pasivo	<u>\$ (1,003,375)</u>	<u>\$ (118,250)</u>	<u>\$ (1,121,625)</u>
2022	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 192,489	\$ 5,606	\$ 198,095
Anticipos de clientes	10,388	(2,996)	7,392
Acreedores diversos	6,118	924	7,042
Propiedades, mobiliario y equipo	8,415	(887)	7,528
Otras provisiones	103	270	373
	<u>217,513</u>	<u>2,917</u>	<u>220,430</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(1,102,850)</u>	<u>(120,955)</u>	<u>(1,223,805)</u>
Total pasivo	<u>\$ (885,337)</u>	<u>\$ (118,038)</u>	<u>\$ (1,003,375)</u>
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	3,948	(3,845)	103
	<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>



- 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 2023, son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2025	\$ 3,265
2026	4,388
2027	2,857
2028	49,602
2029	104,529
2030	294,993
2031	163,982
2032	<u>173,007</u>
	<u>\$ 796,623</u>

## 26. 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 a cabo 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.

## 27. 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.

## 28. Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2024 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.

\* \* \* \* \*

