# Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración ..... 2

[110000] Información general sobre estados financieros ..... 21

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante ..... 24

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto ..... 26

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos ..... 27

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto ..... 29

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual ..... 31

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior ..... 35

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera ..... 39

[700002] Datos informativos del estado de resultados ..... 40

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses ..... 41

[800001] Anexo - Desglose de créditos ..... 42

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera ..... 44

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto ..... 45

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados ..... 46

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable ..... 50

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto ..... 54

[800500] Notas - Lista de notas ..... 55

[800600] Notas - Lista de políticas contables ..... 79

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 ..... 96

# [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

## Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

El 2023 mostró un sólido crecimiento en línea al plan de negocios, logrando niveles récord en ingresos por escrituración de viviendas. Los ingresos por escrituración de viviendas se incrementaron un 1.8% de enero a diciembre de 2023 comparado el mismo periodo del 2022. Los ingresos totales de enero a diciembre de 2023 fueron $4,820.5 millones de Pesos, lo que representó un incremento de $463.7 millones de Pesos o 10.6% comparado con los $4,356.8 millones de Pesos correspondientes al periodo de enero a diciembre de 2022. El precio promedio de las viviendas escrituradas se incrementó en un 5.2% durante el 2023 a $1,148.0 mil de $1,091.3 mil durante el año previo. Asimismo, en el periodo de octubre a diciembre de 2023 se escrituraron 1,139 viviendas, lo cual representó una disminución de 193 viviendas o 14.5% respecto a las 1,332 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Los ingresos de octubre a diciembre de 2023 fueron de $1,777.3 millones de Pesos, lo que representó un aumento de $198.6 millones de Pesos o 12.6% comparado con los $1,578.7 millones de Pesos del mismo periodo del año previo. Dicho crecimiento se fundamenta por un sólido nivel de escrituración de viviendas durante el cuarto trimestre, así como la venta varios terrenos que han tenido una plusvalía significativa.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 16.3% al pasar de $757.3 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022, a $880.9 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023. En el periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2023 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 18.3%, un incremento de 0.9 puntos porcentuales con respecto a 17.4% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2023 fueron $747.8 millones de Pesos lo que representa un aumento de 14.0% contra los $656.1 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2022. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales ascendió a 15.5% en enero a diciembre de 2023 con respecto un nivel de 15.1% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) fue por $53.5 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023, con respecto a $21.4 millones de Pesos en el mismo periodo del año 2022. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a $187.3 millones de Pesos a diciembre de 2023 y $123.8 millones de Pesos a diciembre de 2022. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2023 fue 5.0% respecto a ingresos, aumentando 1.7 puntos porcentuales con respecto a 3.3% correspondiente al mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 6.3% al pasar de $412.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022, a $438.3 millones de Pesos de enero a diciembre de 2023. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2023 fue de $428.8 millones de Pesos.

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

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Vinte cuenta con cuatro socios estratégicos internacionales. Asimismo, se dedica desde hace más de 20 años a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Vinte ha desarrollado desde su fundación más de 57 mil viviendas en seis estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto del número de viviendas escrituradas en el periodo 2008 a 2023 fue igual al 8.3%. El equipo de dirección de Vinte cuenta en promedio con más de 32 años de experiencia en el sector.

Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 20 años.

Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el uso más eficiente de los recursos naturales. Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo ocho Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the*

*Year* del *Financial Times* e IFC en 2012. Asimismo, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa. Fortune considera como factores para selección de la lista de empresas cambiando al mundo el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa, resultando en una lista de empresas que van bien por hacer el bien. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio.

Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 42.9% del Producto Interno Bruto del país, el 36.4% de la población, así como el 46.3% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información de INEGI y SEDATU.

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

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

Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos, manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta

siete tipos de vivienda en una misma comunidad, muestra de su capacidad para mezclar diversos segmentos de vivienda en un mismo desarrollo. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 57 mil viviendas en 25 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 8.3% en el número de casas escrituradas para el periodo de 2008 a 2023.

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

Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial. Durante 2023, $3,350 millones de Pesos de su ingreso, que representa el 80.5% de sus ingresos por escrituración de vivienda, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, durante el 2022 y 2023 no se escrituraron viviendas con precio menor a $350,000 Pesos. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores.

Esta diferenciación de producto y nivel de precio se refleja en que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014. En el periodo 2011 al 2015, aproximadamente el 5% de los ingresos totales de la Compañía dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Durante el año 2016, el 12.7% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio. Dicho incremento se basa en: (1) un aumento en la nueva disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el año 2018, el 4.0% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dicha disminución se basa en una disminución del 27% en el presupuesto anual de subsidios para vivienda en México. Durante el 2019 y 2020, Vinte realizó únicamente la escrituración de 10 viviendas con subsidios respectivamente en cada año, equivalente al 0.1% de los ingresos totales por escrituración de viviendas de ambos periodos. Durante el 2021, 2022 y 2023, no se realizaron escrituraciones de viviendas con subsidios.

Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

Vinte cuenta con una amplia base de Clientes con diferentes niveles de ingresos y distintas fuentes de financiamiento. Esto ha permitido a la Compañía adaptarse a la oferta de hipotecas a través de los años y adquirir experiencia con diferentes instituciones financieras hipotecarias y diversos segmentos económicos de clientes. La Compañía cree que esto disminuye el impacto de un posible cambio de política gubernamental.

Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento sostenido de ingresos y utilidad neta durante los últimos trece años, mostrando rentabilidad positiva en cada uno de los trimestres en dicho periodo. Al cuarto trimestre de 2023, el ingreso por los doce meses anteriores de Vinte fue de $4,820.5 millones de Pesos y su utilidad neta fue de $438.3 millones de Pesos, lo que representa una TACC de 14.3% y 15.0%, respectivamente, desde el cuarto trimestre del 2008. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital fue de $428.7 millones de Pesos. Este crecimiento se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 – 2009.

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

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

Diseño: Al 31 de diciembre de 2023, Vinte contaba con 64 colaboradores especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar desarrollos que garanticen el acceso a todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad e, incluso, la posibilidad en algunos casos de expandir o modificar sus viviendas bajo ciertos lineamientos.

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

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

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

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

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

La Compañía está enfocada en tener una estructura diversificada de deuda de largo plazo. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio al vencimiento de la deuda de Vinte era de 3.4 años, 65% de la Deuda Neta denominada en tasa fija (al 9.89%) y el resto denominada a tasa variable con un *spread* de TIIE + 2.49% en promedio, y el 100% de la Deuda Bruta estaba denominada en Pesos.

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

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

El 28 de septiembre de 2016, Vinte llevó a cabo una oferta pública mixta global de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), la cual consistió en (i) una oferta

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

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

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

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

en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios flexible y sustentable de Vinte.

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

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

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

El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por $400 millones de Pesos. La emisión consistió del primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de $400 millones de Pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base.

La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*"). El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics y el bono cuenta con la calificación más alta sustentable de XB1+ por HR Ratings. Asimismo, el bono cuenta con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR).

El 14 de diciembre de 2020, Vinte llevó a cabo la suscripción de 14,364,694 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de mayo de 2020 a un precio de $27.70 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de $397,902,023.80 Pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 39,090 nuevas acciones fueron previamente suscritas por accionistas actuales el 19 de agosto de 2020 en los mismos términos derivado del Ejercicio del Derecho de Preferencia, equivalente a un aumento de capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de $1,082,793.00 Pesos. Las 14,364,694 nuevas acciones, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte al fondo *Danish Sustainable Development Goals Investment Fund, administrado por el Investment Fund for Developing Countries ("IFU")*, un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (*SDGs por sus siglas en inglés*), el cual las suscribió al mismo precio por acción que el ofrecido al resto de las nuevas acciones ofrecidas a los accionistas de Vinte, es decir, $27.70 por acción, equivalente a un precio total de suscripción de 397,902,023.80.

El pasado 4 de diciembre del 2023, Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por $1,500 millones de pesos, con vencimiento a 7 años y una tasa de variable de TIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de $750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúa como inversionista ancla en el mercado mexicano. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics; asimismo, el Marco de Referencia cuenta con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación AA- con perspectiva estable por HR Ratings y Verum.

**Negocio con enfoque de alta rentabilidad**

Enfoque en alta rentabilidad

El enfoque de Vinte en viviendas dirigidas a un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y continua mejora en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía por los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2023 son de 18.3% y 9.1%.

Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

Como resultado de un plan de crecimiento sólido y disciplinado, productos de alto margen, manejo eficiente del capital de trabajo y a pesar de un bajo apalancamiento en comparación con sus competidores, el ROE promedio de Vinte de los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2023 fue de 9.4%.

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

Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

Vinte cuenta con un equipo directivo experimentado y complementario, destacando el conocimiento de la administración de la industria de la vivienda, al contar en promedio con más de 32 años de experiencia en el sector. Dicho equipo directivo ha sido clave en el desarrollo e implementación de las estrategias de negocio, dando como resultado el sólido desempeño operativo y financiero de Vinte. Como ejemplo de reconocimiento de la ejecución de esta estrategia, durante el 2014 y 2017, el Director de Finanzas de Vinte, Domingo Alberto Valdés Díaz, fue reconocido por el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF) como uno de los *CFO's* más innovadores de México, así como su inclusión en la lista de los 20 mejores CFO's por Mundo Ejecutivo, revista especializada en negocios.

El equipo directivo de Vinte también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008, la crisis del sector de vivienda en México en 2013 y la crisis sanitaria derivada por la enfermedad COVID-19. La administración ha sabido adaptar el rumbo ante diferentes entornos, logrando crecer las utilidades en los últimos 14 años.

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

Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el

IFC, por la cantidad total de $106 millones de Pesos y, posteriormente, en 2013 de $106 millones de Pesos mediante aportaciones de CII. La Compañía ha logrado crecer considerablemente sus ingresos con cada aportación; durante el 2009 creció un 52% respecto a 2008 y durante el 2014 creció un 23% respecto a 2013. Asimismo, se ha obtenido el apoyo de nuevos accionistas principalmente institucionales y con un alto enfoque en sustentabilidad a través de la Oferta Pública Inicial en 2016 por un total de $627 millones de Pesos primarios y las más recientes Suscripciones de acciones en 2019 y 2020 por un total de $350 y $399 millones de Pesos respectivamente.

Sólido gobierno corporativo

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

La relación con IFC, CII (BID Invest), Proparco e IFU, a través de su tenencia accionaria (para el caso de IFC, previo a la consumación de la OPI), da cuenta de los altos estándares de gobierno corporativo adoptados por la Compañía, debido a requerimientos de mejores prácticas y enfoque en sostenibilidad con los que este tipo de socios estratégicos participan.

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

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

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

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

1.- Mercado.- Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios significativos de obra. En adición, Vinte desarrolla

principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles para el Cliente. El concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

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

3.- Tipo de Cambio en las Tasas de Interés.- El 100% de la deuda de la Compañía se encuentra denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE 28 días y tasa fija. Por su parte, el 65% de la Deuda Neta al cierre del cuarto trimestre de 2023 se encuentra denominada en tasa fija. Al cierre del cuarto trimestre de 2023 la Compañía no cuenta con coberturas de tasa TIIE.

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

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

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

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

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

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

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 la Compañía registró ingresos por $4,820.5 millones de pesos derivados de la escrituración de 3,792 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de $1,148.0 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2022 cuando se escrituraron 3,932 viviendas con un precio promedio de $1,091.3 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2023 derivados de la escrituración de vivienda nueva igual a $4,159.2 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a $194.0 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a $460.5 millones, ingresos por corretaje por venta de vivienda usada igual a $2.8 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a $4.0 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2023 el 2.9% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de entre $350 y $500 mil Pesos, 22.1% de entre $500 y $700 mil Pesos, 32.7% de entre $700 mil y $1.0 millón de Pesos, 27.8% de entre $1.0 y $1.5 millones de Pesos, 6.8% de entre $1.5 y $2.0 millones de Pesos y 7.7% de viviendas con valor superior a $2.0 millones de Pesos. De enero a diciembre de 2022 el 10.4% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de entre $350 y $500 mil Pesos, 21.0% de entre $500 y $700 mil Pesos, 29.6% de entre $700 mil y $1.0 millón de Pesos, 23.5% de $1.0 a $1.5 millones de Pesos, 9.3% de $1.5 a $2.0 millones de Pesos y 6.2% de viviendas con valor superior a $2.0 millones de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2023 el 1.3% provino de viviendas de entre $350 y $500 mil Pesos, 11.8% de entre $500 y $700 mil Pesos, 25.2% de entre $700 mil y $1.0 millón de Pesos, 31.5% de $1.0 millón a $1.5 millones de Pesos, 10.7% de $1.5 millón a $2.0 millones de Pesos y 19.5% de viviendas con valor superior a $2.0 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2022 el 4.8% provino de viviendas de entre $350 y $500 mil Pesos, 12.3% de entre $500 y $700 mil Pesos, 23.6% de entre $700 y $1.0 millón de Pesos, 27.3% de $1.0 a $1.5 millones de Pesos, 15.6% de $1.5 a $2.0 millones de Pesos y 16.4% de viviendas con valor superior a $2.0 millones de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la escrituración 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, 5.1%

Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

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

La información financiera de la Empresa presenta la totalidad de las operaciones realizadas por la misma, de manera que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o en el estado de resultados.

Liquidez y financiamiento

Las fuentes de financiamiento consisten en: Créditos simples con o sin garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos con o sin garantía de activos inmobiliarios o bien por el aval de la Compañía y deuda bursátil a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Los principales requerimientos de efectivo de Vinte son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas, para capital de trabajo y para la compra de terrenos.

Por lo que respecta a la tesorería, el efectivo y equivalente de efectivo registrados por la Empresa, consisten en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o de muy corto plazo.

Activo

El activo total aumentó 18.6% a $11,717.6 millones de Pesos a diciembre de 2023 con respecto a $9,880.5 millones de Pesos a diciembre de 2022, en línea con el plan de crecimiento de la Compañía e incluye la consolidación del proyecto Jardines de Mayakoba derivado de una participación del 75% por parte de Vinte. La rotación de capital de trabajo fue igual a 0.57x y, 1.17x excluyendo inventarios de largo plazo, por los últimos doce meses al cierre de diciembre 2023.

Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por $1,507.4 millones de Pesos y $710.8 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2023 representa 22.0 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel mayor a la política de Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, con el objetivo de mantener mayor liquidez como medida

de disminución de riesgos, así como derivado de la emisión del bono VINTE 23X SDG en diciembre de 2023.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar ascendieron a $924.2 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2023 con respecto a $675.0 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit.

Inventarios

Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de diciembre de 2023 ascienden a $8,534.2 millones de Pesos con respecto a $7,953.5 millones de Pesos a diciembre de 2022. Dicho incremento igual al 7.3% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario para el Plan de Negocios de la Sociedad. Adicionalmente, el nivel de inventarios al cierre de diciembre de 2023 incluye los inventarios inmobiliarios consolidados de Jardines de Mayakoba.

Pasivo

El pasivo total aumentó 30.0% a $6,868.4 millones de Pesos a diciembre de 2023 con respecto a $5,284.4 millones de Pesos a diciembre de 2022. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 1.42x al cierre de diciembre de 2023.

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 se mantiene un nivel de endeudamiento de $4,058.9 millones de Pesos. De los $4,058.9 millones de Pesos, la Sociedad posee una deuda compuesta por $3,259.5 millones de Pesos (80.3%) a través de financiamiento bursátil, $550.4 millones de Pesos (13.6%) en líneas corporativas de largo plazo y $248.9 millones de Pesos (6.1%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante de los créditos puente de Jardines de Mayakoba es de $34.9 millones de pesos y de la deuda corporativa de largo plazo es de $114.8 millones de pesos.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2023 fue de 4.61x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.90x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 5.18x y 3.47x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje de cuentas por cobrar sin recurso) de $504.3 millones de Pesos.

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 5.5% a $4,849.2 millones de Pesos a diciembre de 2023 con respecto a $4,596.1 millones de Pesos a diciembre de 2022. La participación

controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2023 es de $4,704.9 millones de Pesos.

## Control interno [bloque de texto]

La Compañía ha desarrollado un conjunto de instrumentos para el control de las principales variables del negocio incluyendo, Políticas y Procedimientos de Acción; administración de los recursos a través de un Sistema Integral de Información y Reportes Ejecutivos operados en una Plataforma Tecnológica; Seguimiento y Control de las Variables por Centro de Responsabilidad en cada una de las UENs; así como la evaluación, seguimiento y control del negocio a través de reuniones, foros y mesas celebradas periódicamente por el Equipo de Dirección y Gerencia de las plazas. La implementación de cada una de estas acciones se encuentra basada en el Modelo de Negocio, los principios de la Estructura Organizacional, así como los Principios y Valores de la Compañía. Como órgano interno de control, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna, misma que tiene como responsabilidad realizar la evaluación general de riesgos y enfocar sus revisiones al cumplimiento de las políticas y procedimientos en las distintas áreas y ciclos operativos del negocio, reportando sus resultados a la Dirección General de la Compañía.

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

a) Insumos para la Operación:

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

b) Operación:

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

c) Plan de Negocio y Financiero:

- Modelo Financiero Integral para la Planeación de Largo Plazo
- Estado de Resultado (Plan de Utilidad Base por año, producto y plaza)

- Origen y aplicación de recursos (Plan de liquidez por año)
- Flujos de Efectivo
- Plan de Financiamiento
- Estados Financieros Consolidados e indicadores vs. otras empresas del sector y otras industrias

d) Ingresos:

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

e) Costos y Gastos:

- Costo Directo
- GAV
- Costo de Financiamiento Neto

f) Calidad:

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

g) Recurso Humano:

- Diagnóstico de Clima Organización
- Evaluación de Desempeño
- Estudios de Mercado Sueldos y Prestaciones

**Sistema Integral de Información**. Vinte ha implementado una Plataforma Tecnológica Integral sobre la cual opera su Sistema de Información. La Compañía considera que dicho sistema le brinda una valiosa herramienta en la correcta aplicación de dichas políticas y procedimientos.

**ERP.** Vinte ha instrumentado un sistema ERP especializado en el desarrollo, construcción y promoción de vivienda como parte sustancial de los Sistemas de Información de la Compañía. Vinte considera que el sistema ERP, conocido como Enkontrol®, cuenta con las características necesarias de software, procedimientos de operación, consultoría y metodología de implementación con una orientación total al sector de la vivienda. En adición, la Compañía ha generado un conjunto de módulos propios (dentro del sistema Enkontrol) orientados a satisfacer las necesidades de control específicas de la Compañía.

**Plataforma de Análisis de Información**. En adición al sistema ERP, la Compañía ha instituido el sistema de análisis de información Business Intelligence®, el cual permite

acceder en tiempo real a las principales variables de negocio, incluyendo, comportamiento de ventas por plaza y producto, estructura de costos y conformación de los estados financieros.

**Reportes Ejecutivos de Seguimiento y Control**. Vinte posee un conjunto de bases de datos que constituyen herramientas internas para el control y seguimiento de las variables claves de la organización, incluyendo la administración de los insumos para la operación, plan de negocio y financieros, administración de ingresos y control de gastos y costos, control de calidad y recursos humanos.

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

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

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

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

La Rotación de Capital de Trabajo durante el periodo de doce meses terminado en diciembre de 2023 fue igual a 0.57x. Asimismo, este indicador excluyendo inventarios de largo plazo fue igual a 1.17x.

Cuentas por Cobrar: La Compañía trabaja con las diferentes instituciones financieras para agilizar los procesos de pago una vez que se realiza la escrituración de la vivienda. La Compañía trabaja en los procesos intermedios entre el pago del enganche hasta la escrituración y cobranza con el fin de bajar los días de cuentas por cobrar. A la Compañía le toma 46 a 90 días en promedio desde que recibe el apartado hasta la escrituración de la vivienda (ejemplo basado en un cliente del INFONAVIT). Una vez escriturada la vivienda, el plazo promedio de cobro es de 4 a 7 días para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca. Al cierre de diciembre de 2023 el ciclo de cuentas por cobrar de la Compañía fue igual a 70 días.

Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo: Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2015 al 2023, Vinte administró en promedio 6.6 años de

reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

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

Al cierre de diciembre de 2023 el ciclo de inventario de la Compañía fue igual a 939 días.

Cuentas por Pagar: La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago. Al cierre de diciembre de 2023 el ciclo de cuentas por pagar fue igual a 99 días.

Anticipo de Clientes: La fuerza de ventas propia y el programa de preventa/apartado permite a la Compañía recibir efectivo antes de la escrituración. Una preventa es considerada dentro de la planeación comercial de la Compañía cuando un Cliente ha firmado un contrato de compra-venta, se ha integrado su expediente de documentos básicos y posee una precalificación favorable en el simulador de crédito hipotecario de la institución financiera correspondiente. El seguimiento del comportamiento de las preventas es una parte fundamental de la planeación operativa, muestra de ello es que la Compañía ha mantenido en los últimos cinco años un promedio de preventas equivalente a 4.1 meses de ingresos. El seguimiento de las preventas permite a la Compañía ajustar el ritmo de la obra, buscando reducir los inventarios de construcción y de vivienda terminada.

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

Este modelo de negocio ha permitido a Vinte tener un acelerado y sostenible crecimiento durante el periodo de 2008 a diciembre 2023. En este periodo, la Compañía reportó una TACC de 14.3% en sus ingresos, 14.4% en su EBITDA y 15.0% en su utilidad neta, demostrando crecimiento y aumento en rentabilidad. En este mismo periodo, la Compañía mantuvo niveles estables de ROE con un promedio de 18.6% y una desviación estándar de +/- 6.1%. Al cierre del 31 de diciembre de 2023 el ROE de la Compañía fue igual a 9.4%.

# [110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|---|
| **Clave de cotización:** | VINTE |
| **Periodo cubierto por los estados financieros:** | 2023-01-01 al 2023-12-31 |
| **Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:** | 2023-12-31 |
| **Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:** | VINTE |
| **Descripción de la moneda de presentación:** | MXN |
| **Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:** | Miles de pesos |
| **Consolidado:** | Si |
| **Número De Trimestre:** | 4D |
| **Tipo de emisora:** | ICS |
| **Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:** | |
| **Descripción de la naturaleza de los estados financieros:** | |

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

VINTE

## Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

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

## Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C. P. C. Roberto Velasco Gómez

## Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Opinión sin salvedades

## Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

24 de abril de 2024

## Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

30 de abril de 2024

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

**INFORMACIÓN GENERAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS**

**Seguimiento de análisis**

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

| Institución | Analista | Email |
|---|---|---|
| **Actinver** | Ramón Ortiz Reyes | rortiz@actinver.com.mx |
| **MIRANDA GR** | Martín Lara | martin.lara@miranda-gr.com |
| **SIGNUM Research** | Armando Rodríguez<br>Adair Casco | armando.rodriguez@signumresearch.com<br>adair.casco@signumresearch.com |
| **Apalache Análisis** | Jorge Plácido<br>Carlos Alcaraz | jorge.placido@apalache.mx<br>carlos.alcaraz@apalache.mx |

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

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| **Activos [sinopsis]** | | |
| **Activos circulantes[sinopsis]** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,507,380,000 | 710,836,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 366,364,000 | 587,865,000 |
| Impuestos por recuperar | 0 | 0 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Inventarios | 4,159,129,000 | 3,824,018,000 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 317,401,000 | 236,236,000 |
| Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 6,350,274,000 | 5,358,955,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 6,350,274,000 | 5,358,955,000 |
| **Activos no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 557,871,000 | 87,114,000 |
| Impuestos por recuperar no circulantes | 0 | 0 |
| Inventarios no circulantes | 4,375,049,000 | 4,129,488,000 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 181,324,000 | 88,972,000 |
| Propiedades, planta y equipo | 91,727,000 | 95,210,000 |
| Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Activos por derechos de uso | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 73,341,000 | 65,261,000 |
| Activos por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 87,972,000 | 55,532,000 |
| Total de activos no circulantes | 5,367,284,000 | 4,521,577,000 |
| Total de activos | 11,717,558,000 | 9,880,532,000 |
| **Capital Contable y Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos Circulantes [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 792,315,000 | 733,053,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 154,128,000 | 147,302,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 654,025,000 | 651,081,000 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 16,397,000 | 17,201,000 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 81,567,000 | 52,620,000 |
| **Provisiones circulantes [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones circulantes | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 1,698,432,000 | 1,601,257,000 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 1,698,432,000 | 1,601,257,000 |
| **Pasivos a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 106,331,000 | 103,752,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 3,909,086,000 | 2,548,343,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 20,799,000 | 18,582,000 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 12,102,000 | 9,097,000 |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 12,102,000 | 9,097,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 1,121,625,000 | 1,003,375,000 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 5,169,943,000 | 3,683,149,000 |
| Total pasivos | 6,868,375,000 | 5,284,406,000 |
| **Capital Contable [sinopsis]** | | |
| Capital social | 1,609,112,000 | 1,609,112,000 |
| Prima en emisión de acciones | 0 | 0 |
| Acciones en tesorería | (61,990,000) | (68,264,000) |
| Utilidades acumuladas | 3,036,740,000 | 2,784,440,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | (3,060,000) | (486,000) |
| Total de la participación controladora | 4,704,782,000 | 4,461,330,000 |
| Participación no controladora | 144,401,000 | 134,796,000 |
| Total de capital contable | 4,849,183,000 | 4,596,126,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 11,717,558,000 | 9,880,532,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultado de periodo [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos | 4,820,456,000 | 4,356,782,000 | 1,777,291,000 | 1,578,683,000 |
| Costo de ventas | 3,506,396,000 | 3,165,432,000 | 1,285,958,000 | 1,172,775,000 |
| Utilidad bruta | 1,314,060,000 | 1,191,350,000 | 491,333,000 | 405,908,000 |
| Gastos de venta | 237,758,000 | 216,651,000 | 66,372,000 | 56,462,000 |
| Gastos de administración | 510,056,000 | 439,488,000 | 249,871,000 | 196,247,000 |
| Otros ingresos | 91,063,000 | 72,761,000 | 48,478,000 | 38,502,000 |
| Otros gastos | 16,362,000 | 23,983,000 | (247,000) | 2,744,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 640,947,000 | 583,989,000 | 223,815,000 | 188,957,000 |
| Ingresos financieros | 67,591,000 | 84,458,000 | 17,639,000 | 37,285,000 |
| Gastos financieros | 121,043,000 | 105,834,000 | 60,738,000 | 37,824,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | (424,000) | (414,000) | (109,000) | (414,000) |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 587,071,000 | 562,199,000 | 180,607,000 | 188,004,000 |
| Impuestos a la utilidad | 148,757,000 | 149,998,000 | 51,634,000 | 60,191,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 438,314,000 | 412,201,000 | 128,973,000 | 127,813,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 438,314,000 | 412,201,000 | 128,973,000 | 127,813,000 |
| **Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 428,709,000 | 401,437,000 | 129,342,000 | 127,168,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 9,605,000 | 10,764,000 | (369,000) | 645,000 |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | | | | |
| **Utilidad por acción básica [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 1.98 | 1.86 | 0.6 | 0.59 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 1.98 | 1.86 | 0.6 | 0.59 |
| **Utilidad por acción diluida [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 1.98 | 1.86 | 0.6 | 0.59 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 1.98 | 1.86 | 0.6 | 0.59 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Estado del resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 438,314,000 | 412,201,000 | 128,973,000 | 127,813,000 |
| **Otro resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| **Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| **Efecto por conversión [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 438,314,000 | 412,201,000 | 128,973,000 | 127,813,000 |
| **Resultado integral atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 428,709,000 | 401,437,000 | 129,342,000 | 127,168,000 |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 9,605,000 | 10,764,000 | (369,000) | 645,000 |

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

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]** | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 438,314,000 | 412,201,000 |
| **Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 148,757,000 | 149,998,000 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 262,912,000 | 215,480,000 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 52,664,000 | 49,516,000 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| + Provisiones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | 0 | 0 |
| + Pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable | 0 | 0 |
| - Utilidades no distribuidas de asociadas | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes | 907,000 | 12,778,000 |
| + Participación en asociadas y negocios conjuntos | 424,000 | (26,109,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | (580,567,000) | (468,742,000) |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | (249,256,000) | 116,071,000 |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | (107,491,000) | (64,697,000) |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | 63,209,000 | (39,079,000) |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | 71,621,000 | 24,589,000 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | 12,142,000 | 14,880,000 |
| + Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Amortización de comisiones por arrendamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste por valor de las propiedades | 0 | 0 |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | (2,573,000) | (486,000) |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | (327,251,000) | (15,801,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 111,063,000 | 396,400,000 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses recibidos | 0 | 0 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 39,888,000 | 18,201,000 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 71,175,000 | 378,199,000 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]** | | |
| + Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| - Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | 92,885,000 | 52,862,000 |
| + Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|
| - Compras de propiedades, planta y equipo | 64,279,000 | 67,707,000 |
| + Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 0 | 0 |
| - Compras de activos intangibles | 0 | 0 |
| + Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| - Compras de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| - Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses cobrados | 67,590,000 | 84,457,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | (89,574,000) | (36,112,000) |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]** | | |
| + Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| - Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de acciones | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital | 0 | 0 |
| - Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 6,275,000 | 27,732,000 |
| - Pagos por otras aportaciones en el capital | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de préstamos | 8,557,420,000 | 4,381,870,000 |
| - Reembolsos de préstamos | 7,311,687,000 | 4,046,724,000 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 23,416,000 | 16,949,000 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 176,409,000 | 157,195,000 |
| - Intereses pagados | 330,502,000 | 299,937,000 |
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 105,812,000 | (308,675,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | 814,943,000 | (475,342,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 796,544,000 | (133,255,000) |
| **Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | 0 | 0 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 796,544,000 | (133,255,000) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 710,836,000 | 844,091,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 1,507,380,000 | 710,836,000 |

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

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 1,609,112,000 | 0 | (68,264,000) | 2,784,440,000 | 0 | (486,000) | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 428,709,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 428,709,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 176,409,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 6,274,000 | 0 | 0 | (2,574,000) | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 6,274,000 | 252,300,000 | 0 | (2,574,000) | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 1,609,112,000 | 0 | (61,990,000) | 3,036,740,000 | 0 | (3,060,000) | 0 | 0 | 0 |

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Hoja 3 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Reserva para catástrofes [miembro] | Reserva para estabilización [miembro] | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | (486,000) | 4,461,330,000 | 134,796,000 | 4,596,126,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 428,709,000 | 9,605,000 | 438,314,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 428,709,000 | 9,605,000 | 438,314,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 176,409,000 | 0 | 176,409,000 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | (2,574,000) | (8,848,000) | 0 | (8,848,000) |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | (2,574,000) | 243,452,000 | 9,605,000 | 253,057,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | (3,060,000) | 4,704,782,000 | 144,401,000 | 4,849,183,000 |

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

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 1,609,112,000 | 0 | (95,996,000) | 2,540,198,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 401,437,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 401,437,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 157,195,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 27,732,000 | 0 | 0 | (486,000) | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 27,732,000 | 244,242,000 | 0 | (486,000) | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 1,609,112,000 | 0 | (68,264,000) | 2,784,440,000 | 0 | (486,000) | 0 | 0 | 0 |

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Hoja 3 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Reserva para catástrofes [miembro] | Reserva para estabilización [miembro] | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,245,306,000 | 124,032,000 | 4,369,338,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 401,437,000 | 10,764,000 | 412,201,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 401,437,000 | 10,764,000 | 412,201,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 157,195,000 | 0 | 157,195,000 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | (486,000) | (28,218,000) | 0 | (28,218,000) |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | (486,000) | 216,024,000 | 10,764,000 | 226,788,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | (486,000) | 4,461,330,000 | 134,796,000 | 4,596,126,000 |

# [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| Capital social nominal | 1,603,886,000 | 1,603,886,000 |
| Capital social por actualización | 5,226,000 | 5,226,000 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 0 | 0 |
| Numero de funcionarios | 1,194 | 981 |
| Numero de empleados | 1,114 | 1,167 |
| Numero de obreros | 0 | 0 |
| Numero de acciones en circulación | 216,425,413 | 216,425,413 |
| Numero de acciones recompradas | 0 | 0 |
| Efectivo restringido | 0 | 0 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

# [700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 52,664,000 | 49,516,000 | 14,571,000 | 12,739,000 |

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

| Concepto | Año Actual<br>MXN<br>2023-01-01 - 2023-12-31 | Año Anterior<br>MXN<br>2022-01-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | |
| Ingresos | 4,820,456,000 | 4,356,782,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 640,947,000 | 583,989,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | 438,314,000 | 412,201,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 428,709,000 | 401,437,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 52,664,000 | 49,516,000 |

# [800001] Anexo - Desglose de créditos

| Institución [eje] | Institución Extranjera (Si/No) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje] | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Moneda nacional [miembro] | | | | | | Moneda extranjera [miembro] | | | | | |
| | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | |
| | | | | | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] |
| **Bancarios [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Comercio exterior (bancarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IFC I | SI | 2020-07-09 | 2025-06-15 | Fija 8.23% | | 60,226,000 | 28,854,000 | | | | | | | | | |
| BANREGIO | NO | 2022-09-21 | 2026-09-20 | Fija 10.05% | | 20,312,000 | 18,750,000 | 12,680,000 | | | | | | | | |
| KEB HANA | NO | 2023-11-17 | 2026-11-17 | TIIE + 200 | | 7,200,000 | 14,400,000 | 13,187,000 | | | | | | | | |
| BANREGIO - Credito Etapa 5 | NO | 2021-07-08 | 2024-07-22 | TIIE + 315 | | 34,946,000 | | | | | | | | | | |
| BANREGIO - Credito Etapa 6 | NO | 2022-07-04 | 2025-11-07 | TIIE + 315 | | | 132,653,000 | | | | | | | | | |
| BANREGIO I | NO | 2023-01-31 | 2027-01-30 | Fija 11.60% | | 27,083,000 | 25,000,000 | 24,889,000 | | | | | | | | |
| BANREGIO - Credito Etapa 7a | NO | 2023-09-01 | 2023-12-12 | TIIE + 315 | | | | | 81,330,000 | | | | | | | |
| ACTINVER | NO | 2023-06-28 | 2027-06-28 | TIIE + 190 | | | | | 297,835,000 | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 149,767,000 | 219,657,000 | 50,756,000 | 379,165,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Con garantía (bancarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Banca comercial** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Otros bancarios** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total bancarios** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 149,767,000 | 219,657,000 | 50,756,000 | 379,165,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VINTE 17-2 | NO | 2017-06-29 | 2027-06-17 | Fija 9.70% | | | | | 183,173,000 | | | | | | | |
| VINTE 20X SDG | NO | 2020-11-11 | 2027-11-03 | TIIE28 + 2.50% | | | | | 396,051,000 | | | | | | | |
| VINTE 19-2X | NO | 2019-06-10 | 2026-06-01 | Fija 10.00% | | | | 402,992,000 | | | | | | | | |
| VINTE 23X SDG | NO | 2023-12-04 | 2028-11-27 | TIIE28 + 2.50% | | | | | | 1,485,190,000 | | | | | | |
| VINTE 18X | NO | 2018-08-31 | 2025-08-22 | Fija 9.83% | | | 792,102,000 | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 792,102,000 | 402,992,000 | 579,224,000 | 1,485,190,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Colocaciones privadas (quirografarios)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Colocaciones privadas (con garantía)** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 792,102,000 | 402,992,000 | 579,224,000 | 1,485,190,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Institución [eje] | Institución Extranjera (Si/No) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje] | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Moneda nacional [miembro] | | | | | | Moneda extranjera [miembro] | | | | | |
| | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | |
| | | | | | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Proveedores [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Proveedores** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Cuentas por pagar a proveedores** | **NO** | **2023-01-01** | **2023-01-01** | | **241,023,000** | | | | | | | | | | | |
| **Acreedores diversos y subcontratista** | **NO** | **2023-01-01** | **2023-01-01** | | **332,572,000** | | | | | | | | | | | |
| **Proveedores de Terrenos** | **NO** | **2023-01-01** | **2023-01-01** | | **218,720,000** | | **106,331,000** | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | **792,315,000** | **0** | **106,331,000** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Total proveedores** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | **792,315,000** | **0** | **106,331,000** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total de créditos** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | | **792,315,000** | **149,767,000** | **1,118,090,000** | **453,748,000** | **958,389,000** | **1,485,190,000** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

| | Monedas [eje] | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Dólares [miembro] | Dólares contravalor pesos [miembro] | Otras monedas contravalor dólares [miembro] | Otras monedas contravalor pesos [miembro] | Total de pesos [miembro] |
| **Posición en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | | |
| **Activo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Activo monetario circulante | 129,000 | 2,183,000 | 0 | 0 | 2,183,000 |
| Activo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total activo monetario | 129,000 | 2,183,000 | 0 | 0 | 2,183,000 |
| **Pasivo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Pasivo monetario circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pasivo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total pasivo monetario | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monetario activo (pasivo) neto | 129,000 | 2,183,000 | 0 | 0 | 2,183,000 |

# [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

| Principales productos o línea de productos [partidas] | | Tipo de ingresos [eje] | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Principales marcas [eje] | Principales productos o linea de productos [eje] | Ingresos nacionales [miembro] | Ingresos por exportación [miembro] | Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro] | Ingresos totales [miembro] |
| **Vinte** | **Vivienda Nueva $1,500 a $2,000 mil** | 445,585,000 | 0 | 0 | 445,585,000 |
| **Vinte** | **Lotes y Locales Comerciales y Residenciales** | 460,503,000 | 0 | 0 | 460,503,000 |
| **Vinte** | **Vivienda Nueva $500 a $700 mil** | 491,160,000 | 0 | 0 | 491,160,000 |
| **Vinte** | **Vivienda Nueva $1,000 a $1,500 mil** | 1,308,391,000 | 0 | 0 | 1,308,391,000 |
| **Vinte** | **Vivienda Nueva $350 a $500 mil** | 54,234,000 | 0 | 0 | 54,234,000 |
| **Vinte** | **Vivienda Nueva Mayor a $2,000 mil** | 812,752,000 | 0 | 0 | 812,752,000 |
| **Vinte** | **Vivienda Nueva $700 a $1,000 mil** | 1,047,069,000 | 0 | 0 | 1,047,069,000 |
| **Vinte** | **Servicios de construccion, consultoria y otros** | 4,041,000 | 0 | 0 | 4,041,000 |
| **E-Mobel** | **Equipamiento y Tecnologías para la vivienda** | 193,957,000 | 0 | 0 | 193,957,000 |
| **Xante** | **Vivienda Usada** | 2,764,000 | 0 | 0 | 2,764,000 |
| **TODAS** | **TODOS** | 4,820,456,000 | 0 | 0 | 4,820,456,000 |

# [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos enfocados a limitar las exposiciones del negocio a riesgos del mercado (principalmente el de la fluctuación de tasas de interés), a través de las cuales se identifican las transacciones relacionadas en dichos riesgos, así como la determinación de los instrumentos de cobertura que mitiguen o reduzcan el impacto de los mismos. De acuerdo a dichas políticas, se permite la contratación de instrumentos financieros derivados únicamente con fines de cobertura.

Los instrumentos derivados solo podrán ser contratados con el fin de brindar protección a la Compañía ante los riesgos inherentes a la celebración de operaciones con tasas de interés variables. Actualmente la Compañía no posee un riesgo asociado a fluctuaciones cambiarias.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, la Compañía no cuenta con instrumentos de cobertura contratados con el objetivo de mitigar los riesgos de tasa de interés.

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

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

**Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación.**

Las técnicas de valuación de instrumentos financieros derivados que el emisor instrumenta se encuentran soportadas en las normas internacionales de información financiera (NIIF) de México, las cuales indican que las Compañías deben reconocer todos los instrumentos financieros derivados en el balance general como activo o pasivos, a su valor de mercado estimado, con los cambios de dicho valor reconocidos en el estado de resultados del periodo en que ocurren, excepto cuando dichas operaciones son contratadas con fines de cobertura, en cuyo caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego

reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2023 no existe un efecto en los resultados por posición en derivados.

Por su parte, el valor razonable se determina con base en técnicas de valuación aceptados por el sector financiero y proporcionadas por un tercero en ningún caso realizándose de forma interna. El emisor junto con la autorización de su auditor independiente ha designado en este sentido al estructurador del derivado para la determinación del cálculo o valuación de los instrumentos financieros derivados.

Se utiliza el cálculo del VaR (value-at-risk) debido a la naturaleza de los derivados contratados, el cual se realiza mensualmente e incluye el análisis de volatilidad, información histórica y estimación de flujos. El resultado del cálculo del VaR significa una pérdida estimada que no se puede exceder en un periodo específico, asumiendo condiciones de mercado normales. Al 31 de diciembre de 2023 no existe un efecto en los resultados por posición en derivados.

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

**Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados.**

La Compañía cuenta con procedimientos enfocados a limitar las exposiciones del negocio a riesgos de mercado y liquidez, a través de los cuales se identifican las transacciones relacionadas con dichos riesgos, así como los instrumentos de cobertura que mitiguen o reduzcan el impacto de los mismos. De acuerdo a las políticas de la Compañía, se permite el uso de instrumentos financieros derivados de cobertura, una vez aprobados por el consejo de administración.

Las políticas y procedimientos contemplan que las contrapartes elegibles deberán ser aprobadas por el consejo de administración de acuerdo a especificaciones en la delimitación de riesgos de dichas contrapartes, tales como calificación crediticia mínima y límites de exposiciones de crédito. Asimismo, previo a la celebración de cualquier operación con derivados, la dirección general, de finanzas y jurídica de la Compañía deberán obtener la aprobación del consejo de administración, evaluando el impacto potencial y la evaluación apropiada de la transacción analizada.

La Compañía cuenta con revisiones periódicas a los procedimientos anteriormente mencionados realizados por un tercero independiente como parte de sus actividades rutinarias de auditoría, incluyendo la evaluación de las normas de información financiera utilizadas para la valuación y registro de los instrumentos financieros derivados.

Con respecto al control interno para administrar la exposición a los riesgos de liquidez, actualmente la Compañía cuenta con acceso a opciones de financiamientos bancarios de corto y largo plazo, con instituciones nacionales e internacionales con alta calificación crediticia, que permiten solventar las necesidades eventuales de capital de trabajo de la tesorería. Asimismo, la Compañía ha accedido al mercado público de deuda en México por lo que puede evaluar este mercado como una opción en caso de haber necesidad de recursos. En forma adicional, se realiza un seguimiento puntual a la administración del flujo de efectivo consolidado de la operación, que permite flexibilidad en la aplicación de la inversión en activo y otros gastos operativos. Por otro lado, la Compañía no está expuesta a riesgos de liquidez asociados a posibles llamadas de margen, pues dada la naturaleza de los instrumentos financieros derivados estas no son aplicables.

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

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

La Compañía no posee ningún instrumento financiero derivado contratado al cierre del 31 de diciembre de 2023. Anteriormente, la Compañía contaba con opciones de venta tipo CAP, del tipo conocido como “plain vanilla”, por tanto, el único riesgo es el cambio en el valor de las variables asociadas, en este caso la tasa de interés, debido a condiciones de mercado, mismas que eran cubiertas por dicho instrumento derivado. El instrumento financiero derivado no incrementó los riesgos de la Compañía. Asimismo, fue completado el pago de la prima correspondiente a este instrumento al momento de su contratación, por lo que no requirió de fuentes externas de liquidez para atender los requerimientos de dicho instrumento. Asimismo, este instrumento no contendía eventualidades en sus términos y condiciones. Este instrumento no era sujeto a llamadas de margen debido a su naturaleza financiera.

A la luz de las políticas de valuación de los instrumentos financieros derivados, al 31 de diciembre de 2023 no existe un efecto en los resultados o flujo de efectivo por posición en derivados.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 la Compañía no posee ninguna obligación que se derive de contratos de instrumentos financieros que han vencido.

También, durante el cuarto trimestre de 2023 no existieron llamadas de margen por instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de 2023, no se reportan incumplimientos en contratos para instrumentos financieros derivados.

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

**Información cuantitativa a revelar**

Las técnicas de valuación de instrumentos financieros derivados que el emisor instrumenta se encuentran soportadas en las normas internacionales de información financiera (NIIF) de México, las cuales indican que las Compañías deben reconocer todos los instrumentos financieros derivados en el balance general como activo o pasivos, a su valor de mercado estimado, con los cambios de dicho valor reconocidos en el estado de resultados del periodo en que ocurren, excepto cuando dichas operaciones son contratadas con fines de cobertura, en cuyo caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2023 no existe un efecto en los resultados por posición en derivados.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, la Compañía no cuenta con instrumentos de cobertura contratados con el objetivo de mitigar los riesgos de tasa de interés.

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

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]** | | |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectivo en caja | 1,420,000 | 2,596,000 |
| Saldos en bancos | 1,393,504,000 | 607,077,000 |
| Total efectivo | 1,394,924,000 | 609,673,000 |
| **Equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 112,456,000 | 101,163,000 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 1,507,380,000 | 710,836,000 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]** | | |
| Clientes | 366,364,000 | 587,865,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Anticipos circulantes [sinopsis]** | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 0 | 0 |
| Gastos anticipados circulantes | 0 | 0 |
| Total anticipos circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 0 | 0 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 366,364,000 | 587,865,000 |
| **Clases de inventarios circulantes [sinopsis]** | | |
| **Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]** | | |
| Materias primas | 0 | 0 |
| Suministros de producción circulantes | 0 | 0 |
| Total de las materias primas y suministros de producción | 0 | 0 |
| Mercancía circulante | 0 | 0 |
| Trabajo en curso circulante | 0 | 0 |
| Productos terminados circulantes | 0 | 0 |
| Piezas de repuesto circulantes | 0 | 0 |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio | 0 | 0 |
| Otros inventarios circulantes | 4,159,129,000 | 3,824,018,000 |
| Total inventarios circulantes | 4,159,129,000 | 3,824,018,000 |
| **Activos mantenidos para la venta [sinopsis]** | | |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | 0 | 0 |
| Total de activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes no circulantes | 557,871,000 | 87,114,000 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes | 0 | 0 |
| Anticipos de arrendamientos no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Rentas por facturar | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 557,871,000 | 87,114,000 |
| **Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]** | | |
| Inversiones en subsidiarias | 0 | 0 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 181,324,000 | 88,972,000 |
| Inversiones en asociadas | 0 | 0 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 181,324,000 | 88,972,000 |
| **Propiedades, planta y equipo [sinopsis]** | | |
| **Terrenos y construcciones [sinopsis]** | | |
| Terrenos | 9,134,000 | 9,134,000 |
| Edificios | 37,309,000 | 36,888,000 |
| Total terrenos y edificios | 46,443,000 | 46,022,000 |
| Maquinaria | 145,000 | 188,000 |
| **Vehículos [sinopsis]** | | |
| Buques | 0 | 0 |
| Aeronave | 0 | 0 |
| Equipos de Transporte | 2,739,000 | 4,065,000 |
| Total vehículos | 2,739,000 | 4,065,000 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 11,500,000 | 12,685,000 |
| Activos tangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Activos de minería | 0 | 0 |
| Activos de petróleo y gas | 0 | 0 |
| Construcciones en proceso | 0 | 0 |
| Anticipos para construcciones | 0 | 0 |
| Otras propiedades, planta y equipo | 30,900,000 | 32,250,000 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 91,727,000 | 95,210,000 |
| **Propiedades de inversión [sinopsis]** | | |
| Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 0 | 0 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| **Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| **Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| Marcas comerciales | 0 | 0 |
| Activos intangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones | 0 | 0 |
| Programas de computador | 0 | 0 |
| Licencias y franquicias | 30,692,000 | 23,541,000 |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de | 3,521,000 | 3,527,000 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| explotación | | |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos | 0 | 0 |
| Activos intangibles en desarrollo | 0 | 0 |
| Otros activos intangibles | 39,128,000 | 38,193,000 |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil | 73,341,000 | 65,261,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 73,341,000 | 65,261,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]** | | |
| Proveedores circulantes | 792,315,000 | 733,053,000 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados) | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar circulantes | 0 | 0 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 792,315,000 | 733,053,000 |
| **Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 149,767,000 | 274,965,000 |
| Créditos Bursátiles a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos con costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 504,258,000 | 376,116,000 |
| Total de otros pasivos financieros a corto plazo | 654,025,000 | 651,081,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores no circulantes | 106,331,000 | 103,752,000 |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar no circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 106,331,000 | 103,752,000 |
| **Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 649,578,000 | 779,656,000 |
| Créditos Bursátiles a largo plazo | 3,259,508,000 | 1,768,687,000 |
| Otros créditos con costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a largo plazo | 3,909,086,000 | 2,548,343,000 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Otras provisiones [sinopsis]** | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de otras provisiones | 0 | 0 |
| **Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]** | | |
| Superávit de revaluación | 0 | 0 |
| Reserva de diferencias de cambio por conversión | (3,060,000) | (486,000) |
| Reserva de coberturas del flujo de efectivo | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de la variación del valor temporal de las opciones | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 |
| Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 |
| Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 |
| Reserva para catástrofes | 0 | 0 |
| Reserva para estabilización | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de participación discrecional | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles | 0 | 0 |
| Reservas para reembolsos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de fusiones | 0 | 0 |
| Reserva legal | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales | 0 | 0 |
| Total otros resultados integrales acumulados | (3,060,000) | (486,000) |
| **Activos (pasivos) netos [sinopsis]** | | |
| Activos | 11,717,558,000 | 9,880,532,000 |
| Pasivos | 6,868,375,000 | 5,284,406,000 |
| Activos (pasivos) netos | 4,849,183,000 | 4,596,126,000 |
| **Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]** | | |
| Activos circulantes | 6,350,274,000 | 5,358,955,000 |
| Pasivos circulantes | 1,698,432,000 | 1,601,257,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 4,651,842,000 | 3,757,698,000 |

# [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]** | | | | |
| **Ingresos [sinopsis]** | | | | |
| Servicios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venta de bienes | 4,816,415,000 | 4,354,787,000 | 1,777,148,000 | 1,577,458,000 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regalías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arrendamiento | 566,000 | 540,000 | 143,000 | 136,000 |
| Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 3,475,000 | 1,455,000 | 0 | 1,089,000 |
| Total de ingresos | 4,820,456,000 | 4,356,782,000 | 1,777,291,000 | 1,578,683,000 |
| **Ingresos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses ganados | 67,591,000 | 84,458,000 | 17,639,000 | 37,285,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 67,591,000 | 84,458,000 | 17,639,000 | 37,285,000 |
| **Gastos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 121,043,000 | 105,834,000 | 60,738,000 | 37,824,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 121,043,000 | 105,834,000 | 60,738,000 | 37,824,000 |
| **Impuestos a la utilidad [sinopsis]** | | | | |
| Impuesto causado | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto diferido | 148,757,000 | 149,998,000 | 51,634,000 | 60,191,000 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 148,757,000 | 149,998,000 | 51,634,000 | 60,191,000 |

# [800500] Notas - Lista de notas

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

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y 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”.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 - | Vinte ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la |

| | |
|---|---|
| Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción. | 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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) | *Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto* |

| | |
|---|---|
| Enmiendas a IAS 1 | *Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.* |
| Enmiendas a IAS 1 | *Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)* |
| Enmiendas a IAS 7 | *Acuerdos de proveedores de financiamiento* |
| Enmiendas a IFRS 16 | *Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.* |

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

***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 remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de 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 remedición 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

* * * * * *

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

**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.

* * * * * *

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

VINTE

## Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía reconoció los Activos por Derecho de Uso, los pasivos por contratos de arrendamiento con vigencia mayor a 12 meses y su respectiva depreciación de los activos por derecho de uso en los términos siguientes:

A) Activos por derecho de uso:

| | Espacio físico | Equipo de Cómputo y Comunicación | Equipo de Transporte | Total |
|---|---|---|---|---|
| Reconocimiento Contable al 31 de diciembre de 2023 | $ 9,517,232 | $ 47,293,609 | $ 25,737,307 | $ 82,548,148 |
| Depreciación Acumulada al 31 de diciembre de 2023 | (3,383,407) | (35,740,596) | (6,193,789) | (45,317,792) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **$ 6,133,825** | **$ 11,553,013** | **$ 19,679,591** | **$ 37,230,356** |

B) Pasivos por Arrendamiento:

| | 2022 |
|---|---|
| Análisis de Vencimientos | |
| Corto Plazo | $ 16,398,436 |
| Largo Plazo | 20,799,135 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **$ 37,197,571** |

C) Monto reconocido en resultados:

| | 2022 |
|---|---|
| Gasto por Depreciación de Activos por derecho de uso | $ 45,317,792 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | **$ 45,317,792** |

El importe total de pagos realizados por arrendamientos durante el periodo ascendió a **$ 23,415,560**

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.

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

**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 % 2023 | 2022 | 2021 | Actividades |
|---|---|---|---|---|
| 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 % 2023 | 2022 | 2021 | Actividades |
|---|---|---|---|---|
| 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 % 2023 | 2022 | 2021 | Actividades |
|---|---|---|---|---|
| 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 pude 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 desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar 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 remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el 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.

# [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

**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 % 2023 | 2022 | 2021 | Actividades |
|---|---|---|---|---|
| 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 % 2023 | 2022 | 2021 | Actividades |
|---|---|---|---|---|
| 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. | 99.99 | 99.99 | 99.99 | Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| V. 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 % 2023 | 2022 | 2021 | Actividades |
|---|---|---|---|---|
| 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 pude 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 desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar 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 remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el 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.

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

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

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

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

En el trimestre no hubo sucesos o transacciones significativas.

## Dividendos pagados, acciones ordinarias

176,408,861

## Dividendos pagados, otras acciones

0

## Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

## Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0