Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2021 y 2020

(En lo sucesivo denominados “Estados Financieros Consolidados”)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Contenido:

Informe del Auditor Independiente	Página 1 - 6
Estados consolidados de situación financiera	Página 7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	Página 8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	Página 9
Estados consolidados de flujos de efectivo	Página 10
Notas a los estados financieros consolidados	Página 11

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Corpovael, S.A.B. de C.V.

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corpovael, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Corpovael, S. A. B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados integrales consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

Valuación del inventario inmobiliario	
Ver nota 8 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de vivienda. El saldo total del inventario inmobiliario al 31 de diciembre de 2021 es de $7,695,639. El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las casas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios y determinar si existe algún potencial deterioro. Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición. El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo). Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado de lo significativo del rubro de inventarios a la fecha del estado consolidado de situación financiera, y al juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir, así como por la determinación del valor de realización de las viviendas.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron; entre otros, los siguientes: • Obtuvimos un entendimiento del proceso que el Grupo tiene establecido para la validación de los costos incurridos, y del estimado de los costos por incurrir. • Con base en pruebas selectivas, efectuamos la evaluación de los principales costos incluidos en el estimado de costo unitario de las casas, como sigue: 1) para los costos incurridos, se compararon los principales conceptos contra su documentación soporte, 2) por los costos por incurrir, se compararon con la última estimación realizada por el Grupo, 3) por las casas por construir, se comparó este número contra el proyecto de construcción aprobado por la Administración. • Probamos a través de una muestra selectiva, los cálculos matemáticos del estimado del costo unitario estimado total; recalculando el resultado de la suma de los costos acumulados incurridos, más los costos estimados por incurrir, dividido entre el total de las casas por construir. • Con base en pruebas selectivas evaluamos, el valor neto de realización de los inventarios de viviendas terminadas y en proceso, a través de comparar el precio de venta autorizado, menos los costos de comercialización estimados, contra el costo unitario estimado. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

Reconocimiento de ingresos	
Ver nota 20 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
El Grupo construye y comercializa viviendas al público en general. Como se menciona en la nota 20 a los estados financieros consolidados, el monto de los ingresos por venta de unidades habitacionales en 2021 fue por $2,587,395. La mayor parte de las ventas son efectuadas a acreditados de instituciones financieras. Cuando la venta es realizada a un acreditado de alguna institución financiera, esta última; paga en nombre y cuenta del adquirente. Una entidad debe reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido satisfechas. El Grupo reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando transfiere el control de las unidades residenciales, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte del Grupo. Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado a lo significativo del rubro de ventas y cuentas por cobrar y al riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo incorrecto, derivado a errores o por fraude.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron; entre otros, los siguientes: • Obtuvimos un entendimiento del proceso de reconocimiento de ingresos establecido por el Grupo. • Efectuamos procedimientos de auditoría sustantivos para las ventas del periodo enero a diciembre de 2021, utilizando técnicas de muestreo estadístico, inspeccionando la documentación soporte de dichas transacciones evaluando la existencia de evidencia de transferencia de control del activo y que no exista otra obligación de desempeño significativa pendiente de cumplir. • Efectuamos procedimientos de auditoría referentes al corte de operaciones de los ingresos. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

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

(Continúa)

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del Grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

(Continúa)

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

L.C.C. Omar Buendía Ruíz

Ciudad de México, a 9 de agosto de 2022.

Corpovael, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

Activo	**Nota**		**2,021**	**2,020**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$	442,562	579,691
Cuentas por cobrar, neto	5 y 7		248,566	274,259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5 y 12		77,412	217,810
Otras cuentas por cobrar	5 y 9		309,874	286,152
Impuesto a la utilidad por recuperar			64,108	50,330
Inventarios inmobiliarios, neto	8		2,386,387	3,265,483
Pagos anticipados	10		101,873	137,759
Total del activo circulante			3,630,782	4,811,484
Activo a largo plazo:				
Efectivo restringido	6		51,277	-
Inventarios inmobiliarios , neto	8		5,309,252	4,404,168
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5 y 12		170,198	-
Otras cuentas por cobrar	5 y 9		315,043	254,543
Pagos anticipados	10		283,394	220,388
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	11		33,045	45,653
Derecho de uso	23		21,638	21,638
Inversión en asociada	3 a)		5,133	6,800
Otros activos			14,694	41,588
Impuestos a la utilidad diferidos	16		292,755	207,981
Total del activo a largo plazo			6,496,429	5,202,759
Total del activo			10,127,211	10,014,243
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Vencimiento circulante de:				
Certificados bursátiles	5 y 14		164,408	165,285
Deuda bancaria	5 y 15		1,251,020	1,139,131
Financiamiento de Fideicomiso	15		75,862	-
Pasivos por arrendamientos	5 y 23		6,043	6,043
Cuentas por pagar a proveedores	5 y 13		469,903	356,099
Pasivos acumulados y otros impuestos por pagar			8,523	28,891
Impuestos a la utilidad	16		318,492	32,232
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	5		99,038	12,818
Depósitos para viviendas			167,418	52,026
Total del pasivo circulante			2,560,707	1,792,525
Pasivo a largo plazo:				
Certificados bursátiles, excluyendo vencimiento circulante	5 y 14		1,125,253	1,295,845
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimiento circulante	5 y 15		848,072	980,292
Financiamiento de Fideicomiso, excluyendo vencimiento circulante	15		137,170	-
Pasivo por arrendamientos, excluyendo vencimiento circulante	5 y 23		16,026	16,026
Pasivo por beneficios definidos a empleados	18		6,997	12,988
Impuesto a la utilidad diferido	16		698,584	943,355
Total del pasivo a largo plazo			2,832,102	3,248,506
Total del pasivo			5,392,809	5,041,031
Capital contable:				
Capital social	17		169,659	169,659
Reserva legal			34,602	34,602
Recompra de acciones propias	17		(30,705)	-
Prima en suscripción de acciones			1,443,632	1,443,632
Utilidades retenidas	17		3,137,703	2,986,054
(Pérdida) Utilidad del periodo			(103,636)	151,649
Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias			43,867	64,263
Participación controladora			4,695,122	4,849,859
Participación no controladora	17		39,280	123,353
Total del capital contable			4,734,402	4,973,212
Compromisos y contingencias	25			
Hechos posteriores	26			
Total del pasivo y capital contable		$	10,127,211	10,014,243

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corpovael, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	Nota		2021	2020
Ingresos	20 y 24	$	2,778,531	3,297,431
Costo de ventas	20 y 24		(2,093,754)	(2,519,510)
Utilidad bruta			684,777	777,921
Gastos de venta, administración y otros	21		(602,361)	(537,448)
Utilidad de operación			82,416	240,473
Costo financiero:				
Gasto por intereses	22		(106,824)	(67,661)
Ingreso por intereses			14,603	12,856
Pérdida cambiaria, neta			(2)	(4)
			(92,223)	(54,809)
Participación en resultados de entidad asociada			-	726
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad			(9,807)	186,390
Impuestos a la utilidad	16		(90,716)	(48,692)
(Pérdida) Utilidad neta consolidada		$	(100,523)	137,698
Otros resultados integrales:				
Partidas que no se reclasificaran posteriormente al resultado del periodo:				
Mediciones de pasivos por beneficios definidos	18	$	-	(1,990)
Impuesto a la utilidad relacionado	16		-	597
			-	(1,393)
Resultado Integral Consolidado		$	(100,523)	136,305
Utilidad neta atribuible a:				
Participación controladora			(103,636)	151,649
Participación no controladora			3,113	(13,951)
		$	(100,523)	137,698
Utilidad integral atribuible a:				
Participación controladora			(103,636)	150,256
Participación no controladora			3,113	(13,951)
		$	(100,523)	136,305

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corpovael, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

									Participación no controladora			
										Otros resultados integrales		
	Nota	Capital social	Recompra de acciones propias	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias	Capital contable Atribuible a los accionistas de la Entidad	En las utilidades del periodo	Por remedición de pasivos (activos) por beneficios definidos	Total	Total del capital contable
Saldos al 1o. de enero de 2020		171,011	(38,052)	1,480,332	34,602	2,986,054	64,263	4,698,210	138,697	-	138,697	4,836,907
Amortización de capital social por acciones propias recompradas	17	(1,352)	38,052	(36,700)	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral												
Utilidad neta consolidada		-	-	-	-	151,649	-	151,649	(13,951)	-	(13,951)	137,698
Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,393)	(1,393)	(1,393)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		169,659	-	1,443,632	34,602	3,137,703	64,263	4,849,859	124,746	(1,393)	123,353	4,973,212
Recompra de acciones propias	17	-	(30,705)	-	-	-	-	(30,705)	-	-	-	(30,705)
Efectos de reestructuración corporativa		-	-	-	-	-	(20,396)	(20,396)	(87,186)	-	(87,186)	(107,582)
Resultado Integral												
Utilidad neta consolidada		-	-	-	-	(103,636)	-	(103,636)	3,113	-	3,113	(100,523)
Otros resultados integrales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021		$ 169,659	(30,705)	1,443,632	34,602	3,034,067	43,867	4,695,122	40,673	(1,393)	39,280	4,734,402

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corpovael, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

		2021	2020
Actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$	(9,807)	186,390
Ajustes por:			
Depreciación		13,596	19,208
Amortizaciones		11,239	14,257
Estimación para cuentas de cobro dudoso		6,044	-
Estimación por deterioro de inventarios inmobiliarios		44,559	-
Costo neto del periodo por beneficios a los empleados		(5,991)	10,988
Participación en resultados de asociada		-	(726)
Ingreso por intereses		(14,603)	(12,856)
Gasto por intereses		106,824	67,661
Costo de financiamiento reconocido dentro del costo de ventas inmobiliarias		167,838	218,545
		319,699	503,467
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		20,711	22,473
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(29,800)	1,655
Otras cuentas por cobrar		(24,784)	127,302
Inventarios inmobiliarios		(149,121)	276,144
Pagos anticipados		(27,120)	18,213
Otros activos		26,894	(18,642)
Cuentas por pagar a proveedores		113,804	94,997
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos		86,220	(68,204)
Otros impuestos por pagar y pasivos acumulados		(20,368)	26,775
Depósitos para viviendas		115,392	(51,607)
Impuestos a la utilidad pagados		(147,779)	(162,873)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación		283,748	769,700
Actividades de inversión:			
Intereses cobrados		14,603	12,856
Inversión en asociadas		1,667	-
Otras cuentas por cobrar a largo plazo		(60,500)	(254,818)
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo		(988)	(2,140)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(45,218)	(244,102)
Actividades de financiamiento:			
Recompra de acciones		(30,705)	-
Restructura corporativa		(6,948)	-
Efectivo recibido por emisión de certificado bursátil		-	502,100
Pagos de principal de certificado bursátil		(171,428)	(14,285)
Costos de transacción relacionados con emisión de certificado bursátil		(7,274)	(16,623)
Obtención de préstamos de instituciones financieras		2,452,307	2,200,126
Pagos de préstamos de instituciones financieras		(2,460,526)	(2,797,315)
Obtención de financiamiento de fideicomiso		250,000	-
Pago de financiamiento de fideicomiso		(36,968)	-
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras		(16,118)	(10,624)
Intereses pagados		(296,722)	(289,975)
Pagos de arrendamiento		-	(10,745)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(324,382)	(437,341)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		(85,852)	88,257
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		579,691	491,434
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	$	493,839	579,691

La Entidad ha decidido incluir los intereses pagados y cobrados como parte de sus actividades de financiamiento e inversión, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

1. Información general-

Corpovael, S.A.B de C.V. (última controladora, la "Controladora") y Subsidiarias (en su conjunto la "Entidad") se dedican al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Las principales actividades de la Entidad para cada desarrollo inmobiliario incluyen (i) la compra del terreno (ii) la obtención de los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, construcción y comercialización de los desarrollos inmobiliarios y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios.

La cartera de clientes de la Entidad está concentrada por clientes que contratan hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), así como por clientes que obtienen créditos hipotecarios otorgados principalmente por instituciones financieras y la banca comercial, así como clientes por venta de vivienda residencial de lujo.

Corpovael, S.A.B. de C.V., se constituyó el 9 de julio de 2007 y tiene su domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes. La dirección de sus oficinas corporativas es Corporativo Malecón Américas; Av. Bonampak Sm 6A Mz. 1 Lt. 1 piso 1 CP 77503 Cancún, Benito Juárez; Quintana Roo.

Eventos Importantes

Suspensión de la Bolsa Mexicana de Valores

-El día 1º. de junio de 2022 la Bolsa Mexicana de Valores suspendió la cotización de los valores de la Sociedad, en virtud de que a esa fecha la Entidad aún estaba en proceso de emisión y autorización de sus Estados Financieros Consolidados.

Obtención de Dispensas para bonos CADU 20V, CADU 19 y CADU 18

-El 10 de junio de 2022 y con el fin de que la Sociedad no incurriera en causas de vencimiento anticipado de sus Bonos, se publicaron las convocatorias correspondientes para la celebración de las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles CADU 18, CADU 19 y CADU 20V, mismas que se celebraron el día 23 de junio y en las que se otorgó la prórroga del plazo para la presentación de la información financiera dictaminada, así como la dispensa en el cumplimiento de las obligaciones de hacer (covenants) establecidas en los Títulos, para el 2022.

Impacto COVID-19

Debido de la Pandemia originada por el "Coronavirus COVID-19", muchos Gobiernos implementaron medidas de índole sanitario, económico y social que impacta de forma importante el ambiente económico y comercial a nivel mundial.

Derivado de lo anterior, esta situación tuvo impacto principalmente en la generación de ingresos por ventas y otros ingresos durante los ejercicios 2021 y 2020, el umbral de tiempo y el impacto financiero futuro no puede ser determinado confiablemente aún.

(Continúa)

Este hecho sin precedentes tuvo como consecuencia que las actividades y operaciones de la Entidad se hayan visto impactadas, por lo que se estableció un plan estratégico de continuidad donde se emprendieron diversas acciones puntuales para mitigar dichos efectos entre los que se encuentran : (i) Se promovió el trabajo remoto para el personal no esencial en labores operativas y administrativas; (ii) Como parte de las medidas precautorias para el reinicio de las actividades, se cumplieron con todos los protocolos para el reinicio de actividades; (iii) Los procesos de comercialización y ventas se mantienen activos; (iv) La Entidad enfocó su estrategia principalmente en el segmento de interés social y vivienda media.

Durante 2021, la Entidad inició un proceso de retomar su nivel de operaciones previo a la pandemia, se realizaron diversas gestiones para asegurar los recursos adecuados de financiamiento y la recuperación de los niveles operativos de los desarrollos inmobiliarios.

2. Políticas contables significativas-

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) “International Accounting Standards Board.”

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos (“pesos” o “$”, los montos fueron redondeados a la cantidad en miles más cercana), que es la moneda funcional y de reporte. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados, de acuerdo con las políticas contables de la Entidad, han sido preparados sobre la base de costo histórico. No existen partidas en los estados financieros consolidados que requieran ser medidas a su valor razonable de conformidad con las NIIF.

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de la Entidad corresponden a lo siguiente:

Costo histórico — El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

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.

(Continúa)

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3, con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables 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.
- 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.

Costo amortizado — El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

b) Clasificación del estado consolidado de resultados y otros resultados

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultados se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Entidad. Durante el ejercicio la Entidad generó Otros Resultados Integrales (ORI).

c) Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad antes de impuestos es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los cambios en juicios y estimaciones son reconocidos prospectivamente.

Los juicios significativos utilizados por la administración en la preparación de los estados financieros consolidados incluyen:

- reconocimiento de ingresos por venta de viviendas: determinación de si el ingreso procedente de las ventas de viviendas es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado, nota 3(c);
- consolidación: determinación de si la Entidad tiene control de facto sobre una participada, nota 3(a).

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso, inmuebles, maquinaria y equipo, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos y contingencias. Los resultados reales pudieran diferir.

(Continúa)

3. Resumen de las principales políticas contables-

a) Bases de consolidación de estados financieros

i) Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;

- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;

- Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Entidad	2021	2020
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	85.00
	Inmoccidente, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 5054 Tulum	20.00	-
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S. A. de C. V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C.V.	99.99	99.99
Servicios administrativos y de personal	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

(Continúa)

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

b) Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto por lo que reconocen la parte correspondiente de sus activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando alguna Entidad legal de la Entidad lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Entidad como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos.
- Sus pasivos.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivan de la operación conjunta.
- Sus gastos.

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las NIIF, sólo en la parte correspondiente al acuerdo de operación conjunta respectivo.

c) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una Entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple con una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

(Continúa)

La Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

d) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

(Continúa)

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

e) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.

(Continúa)

– el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

– las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

– el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

– las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.
Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- la frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

(Continúa)

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para reconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.
Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.
En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f) 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 con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. El efectivo restringido corresponde a la garantía liquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V (ver notas 6 y 14).

g) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, proyectos y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

(Continúa)

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor neto de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

h) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil Estimada
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al plazo que resulte menor entre su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

(Continúa)

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

i) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

j) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento, la cual es igual a la fecha del inicio de uso del bien arrendado. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

(Continúa)

El pasivo por arrendamiento conlleva un ajuste en el activo por derecho de uso correspondiente que puede registrarse en su valor en libros o en el Estado de Resultados si el valor en libros ha sido reducido a cero.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

— pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
— pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
— importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
— el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valuar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

(Continúa)

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

k) Deterioro

Instrumentos financieros – activos financieros

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

(Continúa)

- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;

- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;

- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

(Continúa)

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

l) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

(Continúa)

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

m) Participación de los trabajadores en las utilidades

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de ventas, administración y otros en los estados de resultados adjuntos.

n) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

o) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo.

p) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

q) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

(Continúa)

r) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

s) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

4. Normas emitidas aún no vigentes-

Cambios en las políticas contables significativas

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorios para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2021, su adopción no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros.

Reforma de la tasa de intereses de referencia – Fase 2 (Modificaciones a las IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las modificaciones proporcionan una exención práctica de ciertos requisitos de las IFRS 9, la IAS 39, la IFRS 7, la IFRS 4 y la IFRS 16 relacionadas con:

- *Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros pasivos y pasivos por arrendamiento*. Las modificaciones requieren que una entidad contabilice un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo o pasivo financiero que es requerido por la reforma de la tasa de interés de referencias mediante la actualización de la tasa de interés efectiva del activo o pasivo financiero.

- *Contabilidad de coberturas***.** Las modificaciones proporcionan excepciones a los requisitos de contabilidad de cobertura en las siguientes áreas:

a) Permitir la modificación de la designación de una relación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma.

b) Cuando una partida cubierta en una cobertura de flujo de efectivo se modifica para reflejar los cambios que requiere la reforma, se considerara que el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa a la que se aplican los flujos de efectivos futuros cubiertos.

c) Cuando un grupo de partidas se designan como partida cubierta y una partida del grupo se modifica para reflejar los cambios requeridos por la reforma, las partidas cubiertas se asignan a subgrupos con base en las tasas de referencia que se cubren.

d) Si una entidad espera razonablemente que una tasa de referencia alternativa sea identificable por separado dentro de un periodo de 24 meses, no está prohibido designar la tasa como un componente de riesgo no especificado contractualmente si no es identificable por separado en la fecha de designación.

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

5. Instrumentos financieros-

A. Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los importes en libros y a manera de referencia, los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

		Importe en libros			Valor razonable			
31 de diciembre de 2021								
En miles de pesos		**Activos financieros**	**Pasivos financieros**	**Total**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros no medidos al valor razonable								
Cuentas por cobrar (1)	$	248,566		248,566	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		247,610		247,610	-	-		-
Otras cuentas por cobrar (2)		688,451		688,451	-	-	-	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		493,839		493,839	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable								
Deuda	$		2,099,092	2,099,092	-	2,100,023	-	2,100,023
Financiamiento de Fideicomiso			213,032	213,032	-	310,227		310,227
Certificados bursátiles			1,289,661	1,289,661	-	1,121,239	-	1,121,239
Pasivo por arrendamiento			22,069	22,069	-	-	-	-
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos (3)			99,038	99,038	-	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores			469,903	469,903	-	-	-	-

		Importe en libros			Valor razonable			
31 de diciembre de 2020								
En miles de pesos		**Activos financieros**	**Pasivos financieros**	**Total**	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros no medidos al valor razonable								
Cuentas por cobrar (1)	$	274,259	-	274,259	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		217,810	-	217,810	-	-		-
Otras cuentas por cobrar (2)		518,467	-	518,467	-	-	-	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		579,691	-	579,691	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable								
Deuda	$	-	2,119,423	2,119,423	-	2,163,275	-	2,163,275
Certificados bursátiles		-	1,461,130	1,461,130	-	1,466,243	-	1,466,243
Pasivo por arrendamiento		-	22,069	22,069	-	-	-	-
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos		-	12,818	12,818	-	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		-	356,099	356,099	-	-	-	-

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyen la estimación para deterioro por $7,416 y $2,434, respectivamente.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2021 y 2020, no incluyen los impuestos por recuperar por $541 y $72,558, respectivamente, y estimación por deterioro por $1,062 en 2021.

(3) Las cuentas por pagar por la adquisición de terrenos incrementaron en 2021 principalmente por la compra de un terreno ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo con un saldo al 31 de diciembre de $95,764.

(Continúa)

B. Medición de valores razonables

La Entidad determina el valor razonable de sus pasivos financieros usando la jerarquía de métodos Nivel 2, resultando el valor razonable de la deuda determinada a partir del monto de cada bono y/o disposición descontando los valores de riesgo de crédito y liquidez, tomando en consideración el valor de bono en pizarra de Bloomberg, ya que a una mayor apreciación del bono el monto total del valor de mercado sube, en contrario una situación difícil por parte de la Entidad disminuiría el valor razonable de los bonos por temas de riesgo de liquidez y crédito.

C. Administración de riesgos

La Entidad se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Entidad a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Entidad para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital de la Entidad. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Entidad, dicha actividad es realizada a través de sus distintos comités en funciones.

Las políticas de administración de riesgos de la Entidad se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Entidad, establecer los límites y controles apropiados, y para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Entidad. La Entidad, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La dirección de auditoría interna de la Entidad, quien asiste al Comité de Auditoría en su función de supervisión y aseguramiento de los riesgos empresariales, propone para su aprobación a dicho comité de forma anual, el plan general de auditoría, mismo que se establece con base a los mapas de riesgos, los cuales son revisados conjuntamente con la Administración. Dicho plan pone énfasis en aquellos riesgos cuyo impacto y probabilidad son significativos, y los resultados de su ejecución, llevadas a cabo por esa dirección de auditoría, son reportados de forma directa al Comité de Auditoría.

Es de esta forma como este Comité vigila el esquema establecido por la propia Administración para monitorear, mitigar y controlar los riesgos empresariales, cumpliendo su función para asegurar que el riesgo residual, se encuentra dentro del rango de apetito de riesgo tolerable y aceptado, por parte del Consejo de Administración.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Entidad, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de la Entidad.

(Continúa)

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Entidad al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de clientes de la Entidad, que incluye el riesgo de impago de la industria, ya que este factor puede influir en el riesgo de crédito. Los productos y servicios de la Entidad se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

El Comité de Crédito analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega de la Entidad. La revisión de la Entidad incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de compra para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere la aprobación del Comité; estos límites se revisan ya sea en forma anual, cuando el cliente solicita una ampliación de su límite de compra o cuando incurre en alguna morosidad de pago. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia de la Entidad sólo pueden efectuar transacciones con la Entidad de contado.

La Entidad no tiene clientes que representen un porcentaje importante de sus ventas anuales, por lo que no existe una concentración de negocio a uno o varios clientes.

La Entidad crea una estimación para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas y esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, como se detalla en la nota 3 anterior.

Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera como se muestra a continuación:

		2021	**2020**
Cuentas por cobrar a clientes (1)	$	248,566	274,259
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		247,610	217,810
Otras cuentas por cobrar (2)		624,917	540,695
Efectihvo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		493,839	579,691
	$	**1,614,932**	**1,612,455**

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 incluyen la estimación para deterioro por $7,416 y $2,434, respectivamente.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2021 y 2020, incluyen los impuestos por recuperar por $541 y $72,558, respectivamente y estimación para deterioro por $1,062 en 2021.

Los productos de la Entidad se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

Pérdidas por deterioro

En la hoja siguiente, se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según la antigüedad a la fecha del estado de situación financiera:

(Continúa)

		Bruto	Deterioro 2021	Bruto	Deterioro 2020
Al corriente	$	248,566	-	272,511	-
Vencido 1 a 90 días		-	-	-	-
Vencido de 91 a 150 días		2,229	2,229	4,182	2,434
Vencido a más de 151 días		5,187	5,187	-	-
	$	**255,982**	**7,416**	**276,693**	**2,434**

Otras cuentas por cobrar

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para otras cuentas por cobrar y deudores diversos a la fecha del estado de situación financiera, por tipo de cuenta.

		Bruto	Deterioro 2021	Bruto	Deterioro 2020
Deudores diversos	$	53,692	1,062	35,875	-
Otras cuentas por cobrar		571,746	-	482,592	-
	$	**625,438**	**1,062**	**518,467**	**-**

Efectivo

La Entidad mantenía efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido por un total de $493,839 y $579,691 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Inversiones

La Entidad limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en valores líquidos, (inversiones de 24 horas) la Administración no anticipa que alguna contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Entidad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Entidad para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

La Entidad utiliza el costeo con base en la fórmula la de costos identificados para los inventarios inmobiliarios, lo cual le ayuda a monitorear los requerimientos de flujos de efectivo y a optimizar el rendimiento en efectivo de sus inversiones. Normalmente, la Entidad se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 90 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales. Además, la Entidad mantiene líneas de crédito por aproximadamente $3,497,794 con diversos bancos a través de diferentes contratos, que pueden usarse para necesidades de capital de trabajo y desarrollos inmobiliarios. Los contratos tienen vigencia entre 1 y 4 años, si no fuesen cubiertos al vencimiento. Las tasas de interés son de TIIE más entre 2 y 4 puntos porcentuales.

(Continúa)

A continuación, se muestran los vencimientos de los pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses.

31 de diciembre de 2021		Valor en libros	Salida total de flujos	0- 12 meses	2o. año	3er. año	4o. año en adelante
Pasivos financieros no derivados:							
Préstamos de instituciones financieras	$	2,099,092	2,470,734	1,606,873	430,061	324,276	109,524
Financiamiento de Fideicomiso		213,032	383,458	134,210	134,210	115,038	-
Certificados bursátiles		1,289,661	1,754,553	291,550	608,831	208,618	645,554
Pasivo por arrendamiento		22,069	22,069	6,043	6,043	6,043	3,940
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos		99,038	99,038	99,038	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		469,903	469,903	469,903	-	-	-
	$	**4,192,795**	**5,199,755**	**2,607,617**	**1,179,145**	**653,975**	**759,018**

31 de diciembre de 2020			Salida total de flujos	0- 12 meses	2o. año	3er. año	4o. año en adelante
Pasivos financieros no derivados:							
Préstamos de instituciones financieras	$	2,119,854	2,428,496	1,311,388	832,083	285,025	-
Certificados bursátiles		1,461,130	2,002,196	281,266	271,523	589,035	860,372
Pasivo por arrendamiento		22,069	26,582	7,881	4,073	3,312	11,316
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos		12,818	12,818	12,818	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores		356,099	356,099	356,099	-	-	-
	$	**3,971,970**	**4,826,191**	**1,969,452**	**1,107,679**	**877,372**	**871,688**

Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa vigente al 31 de diciembre de 2021.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de interés puedan afectar los ingresos de la Entidad. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Entidad deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Entidad durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros que devengan intereses de la Entidad fue como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

		Valor en libros	
		2021	**2020**
Instrumentos a tasa variable			
Pasivos financieros	$	3,601,785	3,580,553

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable

Una variación de 50 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera afectado los resultados por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base para 2021 y 2020:

		+50 ptb	**-50ptb**
2021			
Efecto en resultados	$	(18,009)	18,009
2020			
Efecto en resultados	$	(18,066)	18,066

Una disminución de las tasas de interés por un punto porcentual daría el mismo efecto, pero de manera inversa en los resultados.

Riesgo operativo

El riesgo operativo es el riesgo de obtener una pérdida directa o indirecta derivada de diferentes causas relacionadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Entidad, y de factores externos distintos a los riesgos de crédito, mercado y liquidez, como son los derivados de requerimientos legales.

La responsabilidad del desarrollo e implantación de controles para cubrir el riesgo operativo se asigna a la alta administración de cada unidad de negocios. Esta responsabilidad está enfocada al desarrollo de políticas para la administración del riesgo operativo de la Entidad, en las siguientes áreas:

- Segregación apropiada de funciones, incluyendo la autorización independiente de transacciones.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos normativos y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Evaluación periódica de los riesgos operativos que se enfrentan, y la suficiencia de los controles y procedimientos para atender los riesgos identificados.
- Requerimientos de informe de pérdidas de operación y medidas correctivas propuestas.
- Desarrollo de planes de contingencia que entre otros considera, desastres naturales, sargazo, epidemias, etc.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas de ética y negocios.
- Mitigación de riesgos, incluyendo contratación de seguros cuando sea eficaz.

El cumplimiento de las políticas de la Entidad es apoyado por un programa de revisiones periódicas realizado por Auditoría Interna y la Dirección de Finanzas.

(Continúa)

Administración del capital

La política del Consejo de Administración es mantener una base de capital a fin de mantener la confianza en la Entidad de los inversionistas, acreedores y mercado, y para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de Administración monitorea el rendimiento de capital, que la Entidad define como el resultado de las actividades de operación, dividido entre el total del capital contable. El Consejo de Administración también monitorea el monto de dividendos distribuidos a los accionistas poseedores de acciones ordinarias.

El índice deuda-capital de la Entidad al término de los períodos reportados es como se muestra a continuación:

		2021	**2020**
Total pasivos	$	5,392,809	5,041,462
Menos:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido		493,839	579,691
Deuda neta	$	**4,898,970**	**4,461,771**
Capital contable	$	4,734,402	4,973,212
Razón de deuda a capital contable		1.03	0.90

La Entidad cuenta con una política formal para la administración de capital; en la cual la Administración busca mantener una base de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Entidad y mantener la confianza de los participantes del mercado.

Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Entidad, y los planes de inversión a largo plazo, que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Entidad. Con estas medidas, la Entidad pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

El Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integra como se muestra a continuación:

		2021	**2020**
Efectivo	$	391,859	531,876
Inversiones temporales (1)		50,703	47,815
Efectico y equivalentes de efectivo	$	442,562	579,691
Efectivo restringido (2)		51,277	-
Total	$	**493,839**	**579,691**

(1) La Entidad limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en valores de corto plazo (deuda gubernamental y bancaria) con vencimiento no mayor a 90 días.

(Continúa)

(2) El saldo al 31 de diciembre de 2021 corresponde a la garantía liquida para el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V, (ver nota 14) .

7. Cuentas por cobrar, neto-

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

		2021	2020
Clientes vivienda interés social	$	51,770	79,546
Clientes vivienda interés medio y residencial		67,429	76,609
Clientes terrenos		136,783	120,538
		255,982	276,693
Menos estimación por deterioro de cuentas por cobrar comerciales		7,416	2,434
Total de las cuentas por cobrar	$	**248,566**	**274,259**

7.1 Derechos de cobro

Al momento de su recuperación, los recursos provenientes de las cuentas por cobrar a clientes de vivienda al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son direccionados para cubrir la parte proporcional de la obligación de los créditos puente asociados con las viviendas vendidas, de conformidad con los contratos de crédito respectivos (nota 15). Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no califican para ser desreconocidas.

7.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar de la Entidad se derivan principalmente de la venta de vivienda de interés social, residencial y terrenos, dichas operaciones son de corto plazo. La Entidad celebra ocasionalmente contratos de venta de terrenos, los cuales, se valúan en el estado consolidado de situación financiera al costo histórico, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio para la venta de viviendas es de 45 días.

El financiamiento para la vivienda proviene en gran parte de créditos otorgados por proveedores de créditos hipotecarios, entre los que se encuentran (i) el INFONAVIT, (ii) las Instituciones del sistema financiero, (iii) las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) y (iv) el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). La disponibilidad del financiamiento hipotecario otorgado por estos influye directamente en la Entidad para efectuar sus ventas de vivienda en los segmentos de interés social, media y residencial. Basados en la calidad crediticia y en el historial de la Entidad, no se tiene una expectativa de pérdida esperada significativa.

En la nota 5, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Durante 2021 se reconoció un incremento en el monto de la pérdida por deterior de cuentas por cobrar por $4,982. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto de la estimación de pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar asciende a $7,416 y 2,434, respectivamente.

(Continúa)

8. Inventarios inmobiliarios, neto-

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

		2021	2020
Desarrollos en proceso	$	5,389,130	5,471,652
Reserva Territorial		2,351,067	2,197,999
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial		7,740,198	7,669,651
Menos deterioro de inventarios inmobiliarios		44,559	-
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial, neto		7,695,638	7,669,651
Menos inventarios inmobiliarios a corto plazo		2,386,387	3,265,483
Inventarios a largo plazo	$	**5,309,252**	**4,404,168**

Durante 2021 se reconoció un deterioro por $44,559 correspondiente a algunos proyectos inmobiliarios ubicados en la Ciudad de México.

El movimiento de los inventarios inmobiliarios es como sigue:

		Desarrollos en proceso	Reserva Territorial	Total
	$			
Saldos al 31 de diciembre de 2019		6,043,218	1,898,808	7,942,026
Adiciones / compras		1,756,660	355,912	2,112,572
Transferencia de reservas territoriales		56,721	(56,721)	-
Costo de ventas		(2,384,947)	-	(2,384,947)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		5,471,652	2,197,999	7,669,651
Adiciones / compras		1,911,115	176,024	2,087,138
Deterioro del año		(44,559)	-	(44,559)
Costo de ventas		(1,993,637)	(22,955)	(2,016,592)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$	**5,344,571**	**2,351,067**	**7,695,638**

Las reservas territoriales incluyen terrenos en breña que la Entidad pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Entidad invirtió en reserva territorial al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por $196,177 y $355,912 respectivamente.

Algunos de los inventarios inmobiliarios de la Entidad garantizan los préstamos bancarios que se describen en las notas 14 y 15.

9. Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

		2021	2020
Impuesto al valor agregado	$	541	22,228
Deudores diversos		52,630	35,875
Otras cuentas por cobrar		184,429	17,070
Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V. (1)		387,317	465,522
		624,917	540,695
Menos otras cuentas por cobrar no circulantes (2)		315,043	254,543
Otras cuentas por cobrar circulante	$	309,874	286,152

(1) El 2 de julio de 2017, la subsidiaria Cadu Residencias, S. A. de C.V. (CADURES) celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago número 3016, conjuntamente con Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V., ambos en su carácter de fideicomitentes, dicho contrato tiene por objeto la construcción y administración del desarrollo inmobiliario denominado “Blume”, el saldo de las otras cuentas por cobrar no circulantes corresponde al saldo de la inversión de Desarrollos de Palma, S de R. L. de C. V que ha sido cubierta por CADURES y que se empezó a recuperar a partir del inicio de las ventas de dicho desarrollo durante 2021. El valor presente de esta cuenta por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de $315,681 y $416,072, respectivamente a una tasa TIIE + 2.7.

(2) Las otras cuentas por cobrar no circulantes al 31 de diciembre de 2021 se encuentran integradas por $287,350 correspondientes al saldo de Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V. y por $27,693 de otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre de 2020 la porción no circulante corresponde a Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V. en su totalidad.

10. Pagos anticipados-

Los pagos anticipados se integran de la siguiente manera:

		2021	2020
Anticipo de servicios de construcción	$	64,950	97,684
Anticipo de terrenos		283,394	220,388
Otros pagos anticipados		36,923	40,075
		385,267	358,147
Menos pagos anticipados no circulantes (1)		283,394	220,388
Pagos anticipados circulantes	$	**101,873**	**137,759**

(1) Los pagos anticipados no circulantes, se encuentran constituidos por anticipos para la adquisición de terrenos, las cuales se espera se formalicen en el año 2022, dichos pagos fueron efectuados con partes relacionadas de la Entidad.

11. Inmuebles, maquinaria y equipo-

En la hoja siguiente, se muestra el movimiento de inmuebles, maquinaria y equipo.

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

		Edificios	Mobiliario, herramientas y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Total
Inversión							
Saldo al 01 de enero de 2020		64,223	28,056	24,443	18,983	35,957	171,662
Adquisiciones		-	-	1,577	176	387	2,140
Saldo al 31 de diciembre de 2020		64,223	28,056	26,020	19,159	36,344	173,802
Adquisiciones		-	-	28	-	960	988
Saldo al 31 de diciembre de 2021	$	**64,223**	**28,056**	**26,048**	**19,159**	**37,304**	**174,790**
Depreciación acumulada							
Saldo al 31 de diciembre de 2019		47,661	9,215	14,178	8,955	28,932	108,941
Depreciación del ejercicio		9,931	1,647	1,416	1,244	4,970	19.208
Saldo al 31 de diciembre de 2020		57,592	10,862	15,594	10,199	33,902	128,149
Depreciación del ejercicio		901	5,932	1,804	1,557	3,402	13,596
Saldo al 31 de diciembre de 2021	$	**58,493**	**16,794**	**17,398**	**11,756**	**37,304**	**141,745**
Al 31 de diciembre de 2020	**$**	**6,631**	**17,194**	**10,426**	**8,960**	**2,442**	**45,653**
Al 31 de diciembre de 2021	**$**	**5,730**	**11,262**	**8,650**	**7,403**	**-**	**33,045**

12. Transacciones y saldos con partes relacionadas-

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son las que se muestran en la hoja siguiente.

	Relación		2021	2020
Suvael, S. A. de C. V. (1)	Afiliada	$	203,798	179,586
Compradora de Vivienda de Subastas, S. A. de C. V. (1)	Afiliada		22,608	17,757
Administradora de Activos Azaba, S. A. de C. V.	Afiliada		13,613	2,882
Arrendadora Cadu, S. A. de C. V.	Afiliada		6,996	6,990
Vael Materiales, S. A. de C. V.	Afiliada		595	595
			247,610	217,810
Menos cuentas por cobrar a partes relacionadas circulantes			(77,412)	(217,810)
Cuentas por pagar a partes relacionadas no circulantes		$	**170,198**	**-**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos por cobrar a partes relacionadas corresponden a saldos de cuentas corrientes, sin intereses, pagaderos en efectivo en el corto plazo para los cuales no existen garantías.

(1) Durante 2021 y 2020, la Entidad recibió de partes relacionadas, servicios de intermediación para la adquisición de vivienda subastada, por un importe de $411 y $877, respectivamente. Los saldos por cobrar corresponden a anticipos para la gestión de vivienda subastada.

Como se menciona en la nota 10, durante 2021 se otorgaron anticipos para la adquisición de terrenos por un total $ 63,006 y $76,539 respectivamente, los cuales fueron realizados a ciertas partes relacionadas.

(Continúa)

Las remuneraciones pagadas durante 2021 y 2020 a directores y miembros del consejo de administración por concepto de honorarios, sueldos y otras prestaciones, no sufrieron incrementos, por lo que se mantuvieron en $24,909.

13. Cuentas por pagar a proveedores-

Las cuentas por pagar a proveedores se integra de la siguiente manera:

		2021	2020
Cuentas por pagar a proveedores	$	137,471	107,902
Cadenas productivas con proveedores (1)		332,432	248,197
Otras cuentas por pagar a proveedores	$	**469,903**	**356,099**

(1) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de instituciones financieras (Fideicomiso de Fomento Minero y Sabadell). El límite máximo de dichas líneas de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de $350,000 y $250,000. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento. Al 31 de diciembre de 2021 el importe por disponer de dichas líneas de crédito es por $17,568.

14. Certificados Bursátiles-

Al 31 de diciembre de 2021, la Entidad tiene vigentes los siguientes Certificados Bursátiles:

		2021	2020
CADU 18	$	314,286	485,714
CADU 19		500,000	500,000
CADU 20v		502,100	502,100
Gastos de emisión por amortizar		(26,725)	(26,684)
Total de certificados bursátiles		1,289,661	1,461,130
Menos certificados bursátiles a corto plazo		164,408	165,285
Certificados bursátiles a largo plazo	**$**	**1,125,253**	**1,295,845**

a) El 21 de febrero de 2018 la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU18, por un monto de $500,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal originalmente pactado se efectuaría mediante treinta y cuatro amortizaciones mensuales de $14,286, la primera amortización se realizará el 21 de abril de 2020, y la última se realizará el 21 de febrero de 2023; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $9,997, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

Los recursos obtenidos fueron destinados al financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos, la sustitución de pasivos bancarios y otros destinos corporativos.

(Continúa)

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 18 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una prórroga al Emisor respecto de la obligación de los pagos de principal; (ii) Otorgar un premio equivalente a 25 puntos base sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles; (iii) Modificar el Título con la finalidad incluir la obligación de hacer del Emisor de constituir un contrato de fideicomiso de garantía, cuyo fin es garantizar el pago del Monto Diferido; (iv) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección “Obligaciones de No Hacer” del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (v) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección “Obligaciones de No Hacer” del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

Con fecha 12 de enero y 23 de junio de 2022, se celebraron Asambleas de Tenedores de los Certificados CADU 18 en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, , en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

b) El 5 de abril de 2019, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU19, por un monto de $500,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal se efectuará mediante trece amortizaciones mensuales de $35,714, la primera amortización se realizará el 5 de marzo de 2023, y la última se realizará el 5 de marzo de 2024; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $9,587, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 19 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección “Obligaciones de No Hacer” del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (ii) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección “Obligaciones de No Hacer” del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 y 23 de junio de 2022, se celebraron Asambleas de Tenedores de los Certificados CADU 19 en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

(Continúa)

c) El 16 de diciembre de 2020, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU20V, por un monto de $502,100, con cupón de pago de intereses a la tasa de 9.13%. El pago del principal se efectuará mediante cuatro amortizaciones semestrales de $125,525, la primera amortización se realizará el 12 de junio de 2026, y la última se realizará el 10 de diciembre de 2027; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $23,871, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 y 23 de junio de 2022, se celebraron Asambleas de Tenedores de los Certificados CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, previa obtención del consentimiento por escrito por parte del BID Invest y a que se refiere la Cláusula 2.9, inciso (b) del Contrato de Garantía BID Invest, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea y que se describen en la siguiente tabla, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

El pago de los premios que serán pagados a los tenedores de los Bonos CADU 18, CADU 19 y CADU 20, mencionados anteriormente, se realizarán de acuerdo a la tabla incluida en la hoja siguiente.

Obligaciones de No Hacer	Rango de Cumplimiento	Premio (pb)
Deuda Neta / Ebitda	3.0x a 4.5x 4.5x a 6.0x 6.0x a 7.5x 7.5x a 9.0x 9.0x a 11.0x 11.0x a 13.0x	7.5 12.5 17.5 22.2 27.5 32.5
Ebitda / Intereses Pagados	2.0x a 2.5x 1.5x a 2.0x 1.0x a 1.5x 0.5x a 1.0x	7.5 12.5 17.5 22.5

(pb) Puntos Base

El pago de los premios de los Certificados Cadu 18 y Cadu 19 se realizará trimestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral del emisor que coincida con el pago de intereses señalada en el título de que se trate. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 18 se realizarán los días:

21 de Mayo de 2022.
21 de Agosto de 2022.
21 de Noviembre de 2022.
21 de Febrero de 2023.

(Continúa)

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 19 se realizarán los días:

12 de Mayo de 2022
12 de Agosto de 2022
12 de Noviembre de 2022
12 de Febrero de 2023

El pago del premio del Certificado Cadu 20V se realizará semestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral del emisor que coincida con el pago de intereses señalada en el título. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 20V se realizará los días:

17 de Junio de 2022 (Pago correspondiente al 1T 2022)
16 de Diciembre de 2022 (Pago correspondiente al 2T y 3T 2022)
16 de Junio de 2023 (Pago correspondiente al 4T 2022)

La emisión de los certificados bursátiles contiene ciertos compromisos de hacer y no hacer. Dichos compromisos de hacer y no hacer que deben observarse relativos básicamente a mantener ciertos índices financieros, (i) razón de pasivo total entre capital contable del emisor, (ii) razón de la suma de todos los pasivos financieros del emisor menos efectivo del emisor al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones+ (EBITDA), incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta de los últimos 12 meses del emisor, (iii) razón de cobertura de intereses, EBITDA entre intereses pagados de los últimos 12 meses. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía cuenta con dispensas otorgadas por la Asamblea de Tenedores de los Bonos CADU 18 y 19 para el cumplimiento de estos índices financieros por todo el ejercicio 2021. En relación al Bono CADU 20v, de acuerdo con el contrato respectivo, la Compañía no está obligada a cumplir con estas razones financieras sino hasta marzo 2022. Adicionalmente la Compañía obtuvo dispensas de cumplimiento de covenants para todo el ejercicio 2022 por los 3 instrumentos con fecha posterior al 31 de diciembre de 2021.

Los vencimientos anuales a largo plazo de estos pasivos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

		2021	**2020**
2022	$	-	165,439
2023		494,704	495,735
2024		138,664	139,695
2025 en adelante		491,885	494,976
Total de certificados bursátiles a largo plazo	$	**1,125,253**	**1,295,845**

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue de $115,829 y $89,672, respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la deuda bursátil al 31 de diciembre 2021 y 2020, se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

		2021	2020
Saldo inicial de la deuda bursátil	$	1,461,130	986,169
Pagos de deuda bursátil		(171,428)	(14,285)
Obtención de nueva deuda bursátil		-	502,100
Pago de gastos por emisión de deuda bursátil		(7,248)	(16,623)
Amortización de gastos por emisión de deuda bursátil		7,207	3,769
	$	**1,289,661**	**1,461,130**

15. Préstamos de instituciones financieras-

En la hoja siguiente, se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda que devengan intereses, los cuales se miden a costo amortizado. Para más información sobre la exposición de la Entidad a los riesgos de tasa de interés y liquidez, ver nota 5.

Los contratos son celebrados en pesos mexicanos con distintas instituciones financieras, las cuales se integran como se muestra en la hoja siguiente.

Al 31 de diciembre de 2021

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del ejercicio	Tasa TIIE 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
Actinver	$ 60,000	$ 60,000	3.50	27/03/2023	CSGH – CT
Banco Interamericano de Desarrollo	200,000	100,000	3.00	14/12/2025	CSGH – CT
BBVA Bancomer, S.A.	385,759	155,534	3.15	01/06/2023	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	130,000	130,000	3.50	12/08/2023	CSGH – CT
BBVA Bancomer, S.A.	92,310	57,749	3.00	28/06/2023	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	84,074	23,143	3.00	01/05/2023	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	80,000	77,350	4.00	17/08/2023	CSGH – CT
Metrofinanciera	319,137	98,429	2.30	15/04/2023	Puente (1)
Banco Monex, S.A.	62,500	62,500	3.25	22/01/2023	CSGH – CT
Banco Monex, S.A.	37,500	16,667	3.25	22/07/2022	CSGH – CT
Banco Monex, S.A.	62,500	62,500	3.25	22/07/2022	CSGH – CT
Banco Monex, S.A.	37,500	16,667	3.25	22/01/2023	CSGH – CT
Banregio	20,000	20,000	3.50	16/03/2022	CSGH – CT
Banco Santander	156,000	73,414	3.15	21/10/2024	Puente (1)
Banco Santander	85,000	68,599	4.15	01/10/2022	CSGH – CT
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	433,073	214,848	2.30	26/10/2024	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	241,709	106,760	2.26	20/09/2022	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	70,000	68,439	4.40	07/08/2023	Infraestructura
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	179,166	103,980	2.30	12/04/2023	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	761,566	605,250	3.50	11/11/2022	Puente (1)
Total de préstamos de instituciones financieras	$ 3,497,794	$2,121,829			
Menos costos de apertura de crédito		22,737			
Total de préstamos de instituciones financieras		**2,099,092**			
Menos vencimientos circulantes		1,251,020			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		$ **848,072**			

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

Al 31 de diciembre de 2020

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del ejercicio	Tasa TIIE 28+	Vencimiento	Tipo de crédito
BBVA Bancomer, S.A.	$ 157,279	$ 62,733	3.50	25/09/2020	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	186,368	14,289	3.00	14/07/2021	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	88,077	44,038	3.00	11/11/2021	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	204,296	8,800	3.00	15/10/2022	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	385,759	70,208	3.15	01/06/2023	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	80,000	80,000	4.00	23/08/2022	Quirografario
BBVA Bancomer, S.A.	70,000	70,000	4.00	16/10/2022	Factoraje
Banco Santander México, S.A.	345,000	141,440	3.50	25/09/2021	Puente
Banco Santander México, S.A.	85,000	85,000	4.00	21/10/2020	Crdto (PRE-PTE)
Metrofinanciera	489,905	100,111	3.00	25/10/2022	Puente (1)
Banco Monex, S.A.	39,000	39,000	3.25	25/01/2023	CSGH - CT
Banco Monex, S.A.	23,500	23,500	3.25	08/02/2023	CSGH - CT
Banco Monex, S.A.	37,500	37,500	3.25	22/07/2022	CSGH - CT)
Banco Monex, S.A.	37,500	37,500	3.25	22/07/2022	CSGH - CT)
Banco Monex, S.A.	1,000	1,000	3.25	30/01/2023	CSGH - CT)
Banco Monex, S.A.	61,500	61,500	3.25	08/02/2023	CSGH - CT)
Banco Actinver, S.A	150,000	80,000	4.00	26/03/2021	Quirografario
Banco Actinver, S.A	150,000	36,000	3.00	21/03/2021	Quirografario
I &C Bank of China México, S.A.	200,000	61,111	3.25	14/05/2021	CSGH - CT)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	241,709	131,846	2.26	20/09/2022	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	70,000	68,438	4.40	07/08/2023	Infraestructura
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	640,170	151,204	2.70	07/07/2021	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	22,268	22,268	3.50	11/05/2022	Bis (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	761,566	702,561	3.50	11/05/2022	Puente (1)
Total de préstamos de instituciones financieras	$ 4,527,397	2,130,047			
Menos costos de apertura de crédito		10,624			
Total de préstamos de instituciones financieras.		$ **2,119,423**			
Menos vencimientos circulantes		1,139,131			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes		$ **980,292**			

(1) Algunos de los créditos puentes con vencimientos posteriores al 31 de diciembre del 2021 y 2020, han sido clasificados como parte de la porción circulante de la deuda bancaria a largo plazo, basado en la estimación de ventas de inventarios inmobiliarios realizada por la administración de la Entidad para los ejercicios 2021 y 2020. Lo anterior debido a que, de conformidad con los contratos respectivos, le Entidad ha otorgado la facultad a las instituciones financieras de realizar el cobro proporcional del financiamiento otorgado por cada venta de unidades inmobiliarias que realice. De no realizarse las ventas de unidades inmobiliarias conforme a la estimación de ventas antes mencionada, la entidad tiene la facultad de diferir el pago del crédito correspondiente hasta la fecha contractual de vencimiento.

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo son como sigue:

Año	Importe
2023	$ 748,872
2024	-
2025	100,000
	$ **848,072**

(Continúa)

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue de $179,812 y $231,956, respectivamente.

Los créditos “puente” con instituciones financieras se utilizan para la construcción de desarrollos inmobiliarios y los créditos para capital de trabajo se utilizan para cubrir las necesidades de recursos operativos, todos estos créditos están garantizados por inventarios inmobiliarios de la Entidad.

Los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener el negocio en marcha sin modificar su objeto social, no reducir su capital social en su forma variable o fija, mantener los activos de la empresa y no contratar pasivos o costos financieros que afecten la capacidad crediticia para solventar las obligaciones del crédito. Todas estas obligaciones se han cumplido al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

A continuación, se muestra la conciliación entre cambios en los pasivos, capital y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

	Pasivos				Capital			
	Deuda	**Certificados bursátiles**	**Fideicomiso**	**Pasivo por arrendamientos**	**Capital social**	**Recompra de acciones**	**Utilidades retenidas**	**Total**
Saldo al 1o. de enero de 2021	2,119,423	1,461,130	-	22,069	169,659	-	3,254,828	7,027,109
Cambios en el flujo de efectivo de financiamiento:								
Préstamos obtenidos	2,452,307	-	250,000	-	-	-	-	2,702,307
Pago del principal de préstamos	(2,460,526)	(171,428)	(36,968)	-	-	-	-	(2,668,922)
Pago de pasivo de arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	(30,705)	-	(30,705)
Costos por préstamos capitalizados	(16,119)	(7,274)	-	-	-	-	-	(23,392)
Intereses pagados	(181,576)	(115,146)	-	-	-	-	-	(296,722)
Total de cambios en el flujo de efectivo de financiamiento.	(205,914)	(293,847)	213,032	-	-	(30,705)	-	(317,434)
Otros cambios relacionados con pasivos								
Amortización de costos por préstamos capitalizados	4,006	7,233	-	-	-	-	-	11,239
Gasto por intereses	181,576	115,146	-	-	-	-	-	296,722
Total de otros cambios relacionados con pasivo	185,583	122,379	-	-	-	-	-	307,961
Total de otros cambios relacionados con capital	-	-	-	-	-	-	(145,486)	(145,486)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**2,099,092**	**1,289,662**	**213,032**	**22,069**	**169,659**	**(30,705)**	**3,109,342**	**6,872,150**

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

	Pasivos			Capital			
	Deuda	**Certificados bursátiles**	**Pasivo por arrendamientos**	**Capital social**	**Recompra de acciones**	**Utilidades retenidas**	**Total**
Saldo al 1o. de enero de 2020	$2,727,236	986,169	26,548	171,011	(38,052)	3,159,353	7,032,265
Cambios en el flujo de efectivo de financiamiento:					-	-	-
Préstamos obtenidos	2,200,126	502,100	-	-	-	-	2,702,226
Pago del principal de préstamos	(2,797,315)	(14,285)	-	-	-	-	(2,811,600)
Pago de pasivo de arrendamiento	-	-	(10,745)	-	-	-	(10,745)
Costos por préstamos capitalizados	(10,624)	(16,623)	-	-	-	-	(27,247)
Intereses pagados	(200,303)	(89,672)	-	-	-	-	(289,975)
Total de cambios en el flujo de efectivo de financiamiento.	(808,116)	381,520	(10,745)	-	-	-	(437,341)
Otros cambios relacionados con pasivos							
Amortización de costos por préstamos capitalizados	-	3,769	-	-	-	-	3,769
Gasto por intereses	200,303	89,672	6,266	-	-	-	296,241
Total de otros cambios relacionados con pasivo	200,303	93,441	6,266	-	-	-	300,010
Total de otros cambios relacionados con capital	-	-	-	(1,352)	38,052	95,475	132,175
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**2,119,423**	**1,461,130**	**22,069**	**169,659**	**-**	**3,254,828**	**7,027,109**

En la nota 5 se revela la exposición de la Entidad a los riesgos de liquidez y cambiario relacionados con la deuda a corto y largo plazo.

Financiamiento de Fideicomiso

Con fecha 27 de julio de 2021 la Entidad celebró un Contrato de Fideicomiso (Fiso 5054), a través del cual obtuvo recursos por $250 millones de pesos, de un grupo de inversionistas (Fiso 5053). Al 31 de diciembre de 2021, el saldo con los inversionistas importa la cantidad de $213,031,845 (Doscientos trece millones treinta y un mil ochocientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.).

El instrumento establece que el monto máximo a pagar a los inversionistas equivaldrá a multiplicar por 1.8 veces el monto de sus aportaciones Iniciales y que serán pagaderos conforme se vayan efectuando las ventas de vivienda.

El pago a los inversionistas se calculará aplicando el 11% a ingresos mensuales provenientes de la escrituración de vivienda del desarrollo, habiéndose realizado durante 2021 un total de pagos por $36,868

El vencimiento de esta obligación dependerá del presupuesto y deplazamiento real de las viviendas del desarrollo, el cuál ha sido estimado como se muestra a continuación:

Saldos al 31 de diciembre 2021	$	213,032
Pagos 2022	$	75,862
Pagos 2023	$	75,862
Pagos 2024	$	61,308

(Continúa)

Pagos Fideicomiso Tulum a corto plazo 2022	$	75,862
Pagos Fideicomiso Tulum a largo plazo 2023-2024:	$	137,170

Los pagos mensuales serán exigibles únicamente si existen ingresos por venta de vivienda.

16. Impuestos a la utilidad-

(a) Importes reconocidos en los resultados del período

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

		2021	2020
Gasto por impuestos sobre base fiscal:			
ISR	$	420,280	126,166
Gasto (beneficio) por impuestos diferidos:			
ISR		(329,566)	(77,474)
Gasto por impuestos a la utilidad	**$**	**90,716**	**48,692**

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuestos

		2021	%	2020	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$	(9,807)	100	186,390	100
Total de impuestos a la utilidad		90,716	(925)	48,692	26
Impuesto a la utilidad “esperado” aplicando la tasa impositiva de la Entidad		(2,942)	30	55,917	30
Efecto fiscal de inflación neto		19,368	(369)	4,347	2
Ingresos no acumulables		-	(196)	(22,799)	(12)
Ingresos acumulables		24,499	(99)	-	
Gastos no deducibles		22,081	(153)	20,546	11
Otros, neto		27,710	(138)	(9,319)	(5)
Total impuestos a la utilidad	$	**90,716**	**(925)**	**48,692**	**26**

(c) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan en la hoja siguiente.

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

		2021					
		Saldo neto al 1o. de enero	**Reconocido en Resultados**	**Reconocidos en Otros resultados integrales**	**Neto**	**Activos por impuestos Diferidos**	**Pasivos por impuestos Diferidos**
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	$	202,181	59,209	-	142,972	142,972	-
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio		28	26	-	2	2	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados		(815,061)	(244,201)	-	(570,860)	-	(570,860)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación e ingresos acumulables anticipadamente		(112,770)	222,431	-	109,661	109,661	-
Gastos por emisión de deuda		(7,538)	120,186	-	(127,724)	-	(127,724)
Beneficios a los empleados		3,896	745	-	3,151	3,151	-
Otros		(6,111)	43,080	-	36,969	36,969	-
	$	**(735,375)**	**(329,378)**	**-**	**(405,997)**	**292,755**	**(698,584)**

		2020					
		Saldo neto al 1o. de enero	**Reconocido en Resultados**	**Reconocidos en Otros resultados integrales**	**Neto**	**Activos por impuestos Diferidos**	**Pasivos por impuestos Diferidos**
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	$	104,552	97,629	-	202,181	202,181	-
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio		-	28	-	28	28	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados		(886,918)	71,857	-	(815,061)	-	(815,061)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación		-	(112,770)	-	(112,770)	-	(112,770)
Gastos por emisión de deuda		(4,149)	(3,389)	-	(7,538)	-	(7,538)
Beneficios a los empleados		-	3,299	597	3,896	3,896	-
Otros		(26,931)	20,820	-	(6,110)	1,876	(7,986)
	$	**(813,446)**	**77,474**	**597**	**(735,374)**	**207,981**	**(943,355)**

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende la generación de utilidades gravables en los períodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2021, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año		**Importe actualizado**
2022	$	482
2023		463
2024		319
2025		51,216
2026 a 2031		424,094
	$	**476,574**

(Continúa)

17. Capital contable-

El capital social emitido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integra como sigue:

	2021			2020		
	Número de acciones		**Importe**	**Número de acciones**		**Importe**
Capital fijo						
Serie A	333,413,100	$	169,659	339,316,859	$	169,659
Total	**333,413,100**	**$**	**169,659**	**339,316,859**	**$**	**169,659**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin valor nominal.

El 2 de julio de 2020, se celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó (i) la cancelación de 2,706,115 (Dos millones setecientos seis mil ciento quince) acciones, mismas que fueron adquiridas por la Sociedad con recursos del fondo de reserva para la recompra de acciones; (ii) se aprobó la continuación de la operación hasta por tres años, del fondo de reserva para la adquisición de acciones, hasta por la cantidad de $300,000 anuales, conforme a lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores. El monto utilizado en la recompra de acciones al 31 de diciembre 2021ascendio a $30,705 correspondientes a 10,394,574 acciones.

Asimismo, en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en esa misma fecha, se aprobó la Modificación de la Cláusula Séptima de los Estatutos Sociales, para determinar el Capital mínimo fijo de la Sociedad en la cantidad de $169,659 representado por 339,316,859 (Trescientos treinta y nueve millones, trescientos dieciséis mil ochocientos cincuenta y nueve) acciones y se ratificó por unanimidad el acuerdo para la cancelación de 2,706,115 (Dos millones setecientas seis mil ciento quince) acciones, tomado en Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada en esta fecha y su consecuente reducción en el capital social de la Sociedad. Este programa de recompra no afecta el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito referidos en la nota 16.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la reserva legal es de $34,602, la cual se encuentra incluida dentro de las utilidades retenidas.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales consolidadas de la Entidad al 31 de diciembre son:

		2021	**2020**
Cuenta de capital de aportación	$	4,912,704	4,576,343
Cuenta de utilidad fiscal neta		962,415	957,104

(Continúa)

Utilidad por acción

Las utilidades básicas por acción ("UPA") son calculadas dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la controladora por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el año.

La UPA diluida es calculada dividendo el monto de la utilidad del año atribuible a los accionistas (después de ajustar por los intereses de las participaciones preferentes convertibles) entre el promedio del número de acciones ordinarias en circulación durante el año más el promedio del número de acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias.

La siguiente tabla muestra los cálculos de las utilidades por acción básica y diluida por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

		2021	**2020**
(Pérdida) Utilidad neta del período atribuible a los tenedores del capital de la controladora	$	(103,636)	151,649
Promedio del número de acciones en circulación		333,413,100	339,316,859
(Pérdida) Utilidad por acción		(0.31)	0.44

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Entidad no tuvo eventos dilutivos. Durante 2021, la Entidad realizó la adquisición de la participación minoritaria de su subsidiaria Cadu Residencias, S. A. de C. V., como consecuencia de ello se reconoció un efecto por $107,582 en el estado consolidado de cambios en el capital contable, de los cuales $87,186 correspondieron a la cancelación de la participación no controladora. El diferencial entre el valor contable de la participación no controladora y el precio de la compra de acciones fue de $20,396 los cuales se reconocieron en el capital contable en la cuenta de superávit por intercambio de acciones de subsidiarias.

18. Beneficios a empleados-

	2021	**2020**
Pasivo neto por beneficios definidos	6,997	12,988

A. Movimiento en el (activo) pasivo neto por beneficios definidos

La tabla a continuación muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales del pasivo neto por beneficios definidos y sus componentes:

		Pasivo neto por beneficios definidos
Saldo al 1o. de enero 2021	$	12,988
Costos del servicio presente		660
Cancelación de pasivo		(6,651)
Saldo al 31 de diciembre 2021		**6,997**

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

		Pasivo neto por beneficios definidos
Saldo al 1o. de enero 2020	$	-
Costo del servicio presente		10,998
Efecto de ganancia (pérdidas) reconocidas en ORI		1,990
Pagos con cargo al PNBD		-
Saldo al 31 de diciembre 2020	$	**12,988**

Durante 2021, se reconoció el correspondiente costo de servicio pasado en el resultado del período

B. Obligación por beneficios definidos

i. Suposiciones actuariales

Las siguientes son las principales suposiciones actuariales a la fecha de presentación (expresadas como promedios ponderados).

	2021	2020
Tasa de descuento	7.63%	6.60%
Incremento Salarial	5.03%	4.75%

ii. Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de presentación, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla que se muestra a continuación.

	31 de diciembre de 2021	
	Aumento	(Disminución)
Tasa de descuento (cambio de 1%)	8.63%	6.63%
Futuros incrementos salariales (cambio de 1%)	6.03%	4.03%

Aunque el análisis no considera la distribución total de los flujos de efectivo esperados bajo el plan, si provee una aproximación de la sensibilidad de las suposiciones presentadas.

19. Participación no controladora-

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integra como sigue:

		2021	2020
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	$	-	90,899
Procrece, S. A. de C. V.		20,973	20,159
Cadurma, S. A. de C. V.		16,751	16,716
Otros (1)		1,556	(4,421)
Total	$	**39,280**	**123,353**

(Continúa)

(1) Incluye saldos de compañías con participación no controladora, que en lo individual son poco significativos.

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para la Entidad:

		31 de diciembre de 2021		
Estado situación financiera		**Procrece**	**Cadurma**	**Total**
Activos	$	44,531	2,067,247	2,111,778
Pasivos		1,730	1,192,703	1,194,433
Porción controladora		21,828	857,793	879,621
Porción no controladora		20,973	16,751	37,724
Suma de capital contable	$	**42,801**	**874,544**	**917,345**

			31 de diciembre de 2020		
Estado situación financiera		**Cadu Residencias**	**Procrece**	**Cadurma**	**Total**
Activos	$	1,900,661	43,319	1,895,999	3,839,979
Pasivos		1,294,665	2,177	1,060,810	2,357,652
Porción controladora		515,097	20,983	818,473	1,354,553
Porción no controladora		90,899	20,159	16,716	127,774
Suma de capital contable	$	**605,996**	**41,142**	**835,189**	**1,482,327**

		31 de diciembre de 2021		
Estado de Resultados		**Procrece**	**Cadurma**	**Total**
Ingresos	$	-	374,243	374,243
(Pérdida) antes de impuestos		(2,064)	(6,203)	(8,267)
Impuestos a la utilidad		(3,569)	(70,264)	(73,833)
Utilidad del año		1,505	64,061	65,566
Porción controladora		691	62,779	63,547
Porción no controladora		814	1,282	2,019
Utilidad del año	$	**1,505**	**64,061**	**65,566**

(Continúa)

Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

		31 de diciembre de 2020			
Estado de Resultados		**Cadu Residencias**	**Procrece**	**Cadurma**	**Total**
Ingresos	$	716,793	-	771,740	1,488,533
Utilidad (pérdida) antes de impuestos		139,490	(42,639)	28,509	125,360
Impuestos a la utilidad		29,125	(5,868)	(12,692)	10,565
Utilidad (pérdida) del año		110,365	(36,771)	(15,817)	57,777
Porción controladora		93,810	(18,753)	15,500	59,557
Porción no controladora		16,555	(18,018)	317	(1,780)
Utilidad (pérdida) del año	$	**110,365**	**(36,771)**	**15,817**	**57,777**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías no significativas asciende a $ 1,094 y $(12,171), respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la participación no controladora al 31 de diciembre 2021 y 2020:

		2021	**2020**
Saldo inicial de participación no controladora	$	123,353	138,697
Efectos de reestructura corporativa (1)		(87,186)	-
Resultado Integral			
Utilidad Neta no controladora		3,113	(13,951)
Otros resultados integrales		-	(1,393)
Total	$	**39,280**	**123,363**

1, Durante 2021, la Entidad realizó la adquisición de la participación minoritaria de su subsidiaria Cadu Residencias, S. A. de C. V., como consecuencia de ello se reconoció un efecto por $107,582 en el estado consolidado de cambios en el capital contable, de los cuales $87,186 correspondieron a la cancelación de la participación minoritaria.

20. Ingresos y costo de ventas-

Los ingresos y costo de ventas de la Entidad se integran como sigue:

		2021	**2020**
Ingresos:			
Ingresos por venta de viviendas	$	2,587,395	3,037,856
Venta de terrenos		95,411	52,125
Otros		95,725	207,450
	$	**2,778,531**	**3,297,431**

(Continúa)

		2021	2020
Costo de ventas:			
Costo de ventas de viviendas	$	1,787,255	2,137,677
Costo de financiamiento capitalizado dentro del costo		167,838	218,545
Costo de ventas de terrenos		61,500	28,725
Costo de venta de otros		32,602	134,563
Deterioro de inventarios inmobiliarios		44,559	-
	$	**2,093,754**	**2,519,510**

21. Gastos de ventas y administración-

Los gastos de venta y administración clasificados por naturaleza se integran como sigue:

		2021	2020
Gastos de promoción y publicidad	$	220,568	207,585
Sueldos y salarios y servicios de personal		185,208	162,832
Honorarios profesionales		46,774	48,164
Depreciación		13,596	19,208
Obligaciones laborales		1,830	10,998
Amortizaciones		15,110	10,751
Arrendamientos		39	7,133
Deterioro de cuentas por cobrar		6,044	2,434
Otros (1)		113,192	68,343
	$	**602,361**	**537,448**

(1) Los otros gastos incluyen conceptos menores como energéticos, combustibles, agua, vigilancia, limpieza, trámites y servicios entre otros.

22. Costos financieros-

Los costos financieros se integran como sigue:

		2021	2020
Intereses por certificado bursátil	$	115,829	89,672
Intereses por préstamos bancarios		179,812	231,956
Intereses por otros créditos y pasivo de arrendamientos		3,791	67,661
		299,432	389,289
Menos: Importe capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)		192,608	321,628
	$	**106,824**	**67,661**

La conciliación del importe capitalizado reconocido durante el periodo como parte del costo de ventas se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

		2021	2020
Saldo de costo financiero inicial capitalizado en inventarios inmobiliarios	$	586,597	483,514
Costo financiero devengado en el ejercicio capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)		192,608	321,628
Saldo neto reconocido dentro del costo de ventas		(167,838)	(218,545)
Saldo de costo financiero final capitalizado en inventarios inmobiliarios	$	**611,367**	**586,597**

23. Arrendamientos-

La Entidad renta inmuebles utilizados como oficinas en régimen de arrendamiento operativo. Los arrendamientos normalmente son por un período de 1 a 3 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran por lo siguiente:

2021		**Inmuebles**
Saldo al 1 de enero	$	21,638
Depreciación del año		-
Adiciones- Activos por derecho de uso		-
Saldo al 31 de diciembre	$	**21,638**

2020		**Inmuebles**
Saldo al 1 de enero	$	25,860
Depreciación del año		(4,222)
Adiciones- Activos por derecho de uso		-
Saldo al 31 de diciembre	$	**21,638**

Montos reconocidos en resultados:

		2021	2020
Intereses de pasivos por arrendamientos	$	-	2,464
Gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo o de bajo valor		39	7,133

Las salidas de efectivo totales por arrendamiento durante 2021 y 2020 fueron de $39 y $2,015.

(Continúa)

24. Información por segmentos-

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Entidad con base en el ingreso por tipo de vivienda.

a) Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda

Con base en la NIIF 8 "Segmentos de operación", los segmentos a informar por la Entidad son los siguientes:

Tipo de vivienda

Vivienda de interés social

Vivienda media

Vivienda media residencial

Vivienda residencial

b) Ingresos por segmento de tipo de vivienda:

		Ingresos		Utilidad por segmento	
		2021	**2020**	**2021**	**2020**
Vivienda de interés social	$	1,808,667	1,700,400	416,217	410,361
Vivienda media		223,506	282,483	16,709	19,348
Vivienda media residencial		205,616	692,596	52,105	143,205
Vivienda residencial		349,606	362,377	102,712	108,720
Total	$	2,587,395	3,037,856	587,743	681,634
Utilidad por venta de terrenos				33,911	23,400
Otros ingresos, netos				63,123	72,887
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(602,361)	(537,448)
Costos financieros				(92,223)	(54,809)
Participación en resultados de asociada				-	726
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad				$ **(9,807)**	**186,390**

c) Inventarios inmobiliarios por segmento de tipo de viviendas

		2021	**2020**
Vivienda de Interés social	$	3,528,605	3,582,393
Vivienda media		426,956	374,703
Vivienda media residencial		394,371	415,748
Vivienda residencial		1,039,198	1,098,808
	$	**5,389,130**	**5,471,652**

(Continúa)

d) Unidades vendidas

		2021	2020
Interés social	$	3,276	3,609
Media		112	138
Media residencial		67	208
Residencial		30	24
	$	**3,485**	**3,979**

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Entidad analiza los ingresos por venta de viviendas por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos aproximados por ciudades son como sigue:

		2021	2020
Quintana Roo	$	2,391,376	2,247,282
Jalisco		40,347	34,160
Ciudad de México		121,583	698,605
Otros		34,089	57,809
	$	**2,587,395**	**3,037,856**

Los inventarios inmobiliarios por áreas geográficas son los siguientes:

		2021	2020
Quintana Roo	$	4,523,294	4,607,003
Ciudad de México		536,616	445,254
Jalisco		156,917	147,164
Otros		172,303	272,231
	$	**5,389,130**	**5,471,652**

La reserva territorial se ubica principalmente en el estado de Quintana Roo y la Ciudad de México.

25. Compromisos y contingencias-

Compromisos-

a) Como se menciona en la nota 12, la Entidad ha firmado contrato de servicios de gestión de compra de inmuebles con algunas partes relacionadas, mediante los cuales recibe los servicios de gestión de compra de subastas a cambio de un honorario de intermediación.

b) Por las actividades que desarrolla la Entidad, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental. En opinión de la administración de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2021, no existen pasivos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

c) Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) -La Entidad celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Entidad se mantienen en fideicomisos; la Entidad y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

Contingencias-

a) Las subsidiarias Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V., y Cadu Residencias, S. A. de C. V., interpusieron juicios contenciosos-administrativos que están siendo tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes 467/19-20-01-01, y 449/19-20-01-8 esto con motivo de los procedimientos de verificación practicados a las empresas referidas, por parte de la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, mismos que derivaron en la imposición de multas por supuestas omisiones en el cumplimiento a las obligaciones en materia de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Dichos juicios se encuentran pendientes de resolución y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

b) La subsidiaria Edificasas del Bajío, S. A. de C. V., recibió el oficio No. SEFIPLAN / SATQ / DEAF / DAFZN / SMS / DVD/0815/IX/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, por el cual se determina a cargo de EDIFICASAS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V. un crédito fiscal en materia de impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, impuesto empresarial a tasa única, actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio 2013. Dicha demanda dio inicio al juicio fiscal 544/21-08-01-7 que está siendo tramitado ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, el cual está pendiente de resolución, los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

c) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la nota 3(d).

d) La Entidad recibe servicios administrativos y de personal de terceros, los cuales deberán de cumplir con las obligaciones laborales y fiscales relacionadas con el personal que presta dichos servicios, en caso de algún incumplimiento, se podría generar un pasivo contingente para la Entidad, ya que este es responsable solidario directo de conformidad con las últimas modificaciones en Ley donde se regula a las compañías prestadoras de servicios de personal.

e) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

(Continúa)

g) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

26. Hechos Posteriores-

Como se menciona en la nota 14, con fecha 12 de enero de 2022 y 23 de junio de 2022, se celebraron Asambleas de Tenedores de los Certificados CADU 18, 19 y 20v en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decrete pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, , en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

27. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados-

La emisión de los estados financieros consolidados y las notas correspondientes fueron autorizados por el Lic. Javier Cervantes Monteil, Director General Adjunto de Planeación y Finanzas y por el Lic. Pedro Vaca, Director General el día 8 de agosto de 2022. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjunto los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.