

**Desarrollador líder  
de vivienda sustentable  
en México**

Informe Anual Sustentable **2023**



**Plataforma  
replicable  
de inversión  
de impacto**

**Más de 21 años  
creando valor para nuestras  
comunidades y nuestros  
inversionistas**

# ÍNDICE

06

**06 Carta del Presidente Ejecutivo**

**10 Carta del Director General**

12

**PERFIL CORPORATIVO**

- 12** Acerca de Vinte
- 13** Nuestro propósito
- 13** Nuestros valores
- 18** Historia y reconocimientos
- 24** Modelo de negocios

42

**NUESTRO COMPROMISO VERDE**

- 46** Productos y servicios
- 50** Vintelligence: innovación en la vivienda
- 66** Presencia Vinte

70

**INFORMACIÓN FINANCIERA**

76

**SUSTENTABILIDAD**

- 78** Análisis de materialidad
- 82** Modelo de sustentabilidad
- 84** Comité de sustentabilidad
- 90** Grupos de interés
- 92** ODS de la ONU
- 96** Social
- 96** Ambiental
- 102** Cadena de suministros

104

**IMPACTO SOCIAL**

- 108** Esfuerzos filantrópicos
- 112** Seguridad
- 114** Fuerza laboral

126

**IMPACTO ECONÓMICO**

128

**GOBIERNO CORPORATIVO**

145

**ESTRATEGIA VINTE PROPTECH**

150

**BONOS SUSTENTABLES**

166

**RIESGOS**

170

**GENERACIÓN DE VALOR**

174

**POLÍTICAS RELEVANTES A LA SOSTENIBILIDAD**

176

**SOBRE EL INFORME**

+

- 178** ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI
- 184** INDICADORES SASB
- 186** ESTADOS FINANCIEROS
- 192** ANEXOS



# Carta del Presidente Ejecutivo

**Estimados Grupos de Interés,** es un honor compartir con ustedes nuestro séptimo reporte anual sustentable, donde destacamos los emocionantes avances de Vinte y las oportunidades en el sector vivienda en nuestro país. En 2023, logramos hitos significativos, manteniendo firme nuestro compromiso con un crecimiento sostenible y rentable.



Este año, al igual que años anteriores, el *nearshoring* siguió teniendo un impacto muy positivo en la economía del país. Este fenómeno continúa generando empleo y, con ello, impulsa la demanda de vivienda. Vemos el panorama y fundamentales para el sector de vivienda en México muy positivo para los próximos 10 años. México ha rebasado a China como el mayor socio comercial de Estados Unidos. Para aprovechar el efecto, es importante que la oferta de vivienda logre satisfacer esta demanda incremental, lo que presenta una gran oportunidad para nuestra empresa.

La solidez de la banca en México, con un índice de capitalización en niveles históricos, el crecimiento en la originación de hipotecas impulsado por tasas hipotecarias por debajo de CETES, y una pirámide poblacional joven que se traduce en empleo formal en crecimiento, son factores que contribuyen al desarrollo de un escenario atractivo para el sector también.

En Vinte, durante el año nos enfocamos en fortalecer nuestro negocio. Esto significó optimizar nuestras reservas territoriales y mantener agilidad y flexibilidad ante las cambiantes condiciones del mercado. Como parte de ello tenemos una ubicación estratégica en el centro del país, zona con alto potencial industrial, así como en Nuevo León y en Baja California, estados con el mayor incremento de naves industriales debido al *nearshoring*. Queremos siempre poder satisfacer las necesidades de nuestros clientes mientras impulsamos el desarrollo de vivienda sustentable en el país. Asimismo, pudimos mejorar nuestra operación y desempeño financiero, diversificando tanto nuestro portafolio de desarrollos de vivienda como nuestras fuentes de fondeo.

**Bajo este contexto, en 2023 logramos un nuevo nivel récord de ingresos totales, creciendo 10.6% contra el año anterior. Asimismo, la utilidad neta creció 6.3% comparada con 2022 y el EBITDA creció 16.3% contra el mismo periodo. Finalmente, logramos un flujo de efectivo de la operación incluyendo nuestras inversiones en tierra de 71 millones de pesos, manteniendo nuestro apalancamiento por debajo de 3.00 veces Deuda Neta/EBITDA.**

Reafirmamos nuestro objetivo de convertirnos en el principal desarrollador de vivienda sustentable en México y de seguir siendo una empresa integral que respalda los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, por lo que el 4 de diciembre de 2023 emitimos exitosamente nuestro segundo bono alineado a los objetivos, VINTE 23X SDG, por 1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa TIIE 28 +250 pbs, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). Esta colocación representa el mayor monto emitido por Vinte y es testimonio de nuestro compromiso con el crecimiento de un mercado sustentable. El bono contó con el BID Invest como inversionista ancla y nos enorgullece haber sido reconocidos con el premio *Social Project Bond of the Year por Environmental Finance*, por el impacto del mismo al combinar objetivos sociales con ambientales.

Seguimos optimistas para el sector vivienda en 2024. Nuestro plan de negocios considera una inversión continua para mantener nuestro crecimiento constante. Como parte de ello, la potencial adquisición de Javer, sujeta a todas las autorizaciones correspondientes, representa un hecho histórico dentro del sector. Creemos que la unión de Vinte y Javer genera una gran oportunidad para incrementar la oferta de vivienda sustentable en el país, especialmente en segmentos de nivel social y medio, donde vemos una gran oportunidad de crecimiento.

Quiero agradecer la confianza de nuestros accionistas y tenedores de bonos, así como el compromiso de nuestros colaboradores. Reafirmamos nuestro compromiso de seguir generando valor para todos nuestros grupos de interés.

Atentamente,  
**Sergio Leal Aguirre**  
Presidente Ejecutivo

# Carta del Director General

**Estimados Grupos de Interés,** 2023 fue otro año récord, alcanzando resultados muy positivos para Vinte. Nos mantenemos comprometidos con mejorar la rentabilidad de la compañía y generar flujo de efectivo positivo. Creemos firmemente que estamos en el mejor momento tanto en términos operativos, como financieros, para capitalizar las oportunidades que se nos presenten.

Logramos un crecimiento anual en ingresos de 10.6% en el año, alcanzando ventas por 4,820 millones de pesos. Nuestro EBITDA creció 16.3% año contra año a 881 millones de pesos con un margen de 18.3%. La Utilidad Neta creció 6.3% año contra año a 438 millones de pesos. También, el flujo operativo del cuarto trimestre fue de 354 millones de pesos, logrando llegar el flujo operativo del año completo a territorio positivo (de 71 millones de pesos). Con ello, nuestro apalancamiento regresó a niveles de 2.90 veces Deuda Neta a EBITDA, en línea con nuestras metas.



El dividendo aprobado en la Asamblea anual de abril de 2024 fue de 160 millones de pesos. Esto representaría el décimo quinto año consecutivo repartiendo dividendos.

Contamos con todo lo necesario para tener un modelo de negocios exitoso: ventas, reservas territoriales, permisos, infraestructura y urbanización, junto con proyectos de construcción en pleno desarrollo a un ritmo acelerado. Esta combinación, junto con nuestra estrategia de sustentabilidad, nos da la capacidad de aspirar a un mayor crecimiento en el futuro.

En línea con nuestro plan de negocios y con condiciones macroeconómicas más favorables, podremos potencializar la venta cruzada con nuestras filiales *Proptechs*, así como seguir innovando y digitalizando nuestras empresas y sus filiales.

Iniciamos el 2024 con buenos resultados, destacando los crecimientos de doble dígito de nuestro EBITDA y Utilidad Neta. Tanto el primer como el segundo trimestre registraron récords de ventas comparados con trimestres equivalentes de años pasados. Gracias a ello, el EBITDA y la Utilidad Neta han crecido 23.3% y 12.0% respectivamente en el primer semestre, comparado con el año previo. Además, en línea con nuestros objetivos, hemos certificado la mayor cantidad de viviendas *EDGE Advanced* en los primeros 6 meses del año.

Seguiremos aprovechando el apetito de las instituciones financieras hipotecarias. Continuamos en nuestra labor de ampliar la oferta de viviendas a través de la diversificación de proyectos, ubicaciones y segmentos, lo que impulsará un aumento en la escrituración de viviendas y nos proporciona una flexibilidad operativa adicional.

Asimismo, la potencial transacción con Javer presenta una oportunidad muy relevante de mayor crecimiento y rentabilidad. Con ella estamos convencidos que nuestras perspectivas de largo plazo son mejores. Contaríamos con mayor acceso a capital institucional, sostenible y de largo, obteniendo una mayor escala y diversificación por segmento y por tipo de hipoteca.

Nuestro objetivo sigue siendo mejorar la rentabilidad y ser una empresa sustentable que genere rendimientos para nuestros inversionistas. Gracias por su confianza.

René Jaime Mungarro,  
**Director General**

# Perfil Corporativo

GRI 2-1, 2-6, 3-2, 3-3



**Vinte Viviendas Integrales (“Vinte”)** es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en **rentabilidad**. Cuenta con presencia en toda la cadena de valor del negocio de vivienda, desde la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, hasta la urbanización, el diseño, la construcción y comercialización de viviendas, así como la generación de vida en comunidad.



**Con más de 21 años de operación, Vinte se dedica al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables con un concepto de comunidades integrales,** ofreciendo a los habitantes una mejor calidad de vida a través de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte cuenta con un enfoque de innovación desde su inicio e implementando una estrategia digital/PropTech desde el 2017.

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

La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos (Social, Medio y Residencial), manteniendo una alta calidad y amenidades sin importar el segmento de vivienda. Vinte se constituyó el 16 de agosto de 2001 en la Ciudad de México con una duración indefinida.

GRI 2-1, 2-23

Actualmente se encuentra bajo el régimen de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, cuyas oficinas corporativas se encuentran ubicadas en Downtown Santa Fe en la Ciudad de México, México.



## Nuestro Propósito

En Vinte aspiramos a que todos tengan una vida como debería ser la vida, donde las personas en nuestras comunidades se interesen el uno por el otro y por el medio ambiente, desarrollando su máximo potencial.

## Nuestros Valores



### Pasión

Estamos comprometidos, actuamos con determinación, cuidamos cada detalle, y nos enfocamos en atender necesidades reales de nuestros clientes.



### Pertenencia

Juntos valemos más que separados; desarrollamos comunidades integradas, promovemos la solidaridad; y generamos satisfacción y felicidad.



### Innovación

Somos visionarios y creativos, abrimos brechas desafiando lo convencional, nuestros sueños inspiran el cambio en beneficio de todos y del entorno.



### Trascendencia

Queremos hacer historia a través de nuestro esfuerzo diario, generando valor compartido



## Vinte hoy



**+57,936 viviendas**

escrituradas, principalmente en el centro del país.



**32 años de experiencia**

en el sector suma nuestro equipo de dirección.



**Retorno sobre Capital promedio de 19% por 16 años consecutivos,**

con bajo apalancamiento (Deuda Neta/ EBITDA en UDM Dic'2023 de 2.90x).



**15 años consecutivos**

repartiendo dividendos.



Reconocida por **2 premios de Environmental Finance Impact Awards, incluida en la lista de Top ESG**

Rated Regional por Sustainalytics y primera en emitir bonos sustentables/SDG del sector vivienda en Latinoamérica.

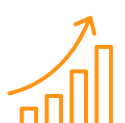


**6 premios internacionales**

y 9 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros.



Ingresos UDM Dic'2023 por **Ps. 4,820.5 mm – TACC '08-'23 de 14.3%.**



**EBITDA Ps. 880.9 mm** en UDM Dic'2023 – margen constantemente superior a 16.6% desde 2008.



### Nuestra Visión Sustentable

Para la empresa la sustentabilidad consiste en la creación de Comunidades Vinte que generen un impacto social, económico y ambiental positivo a través de una operación socialmente responsable y de productos amigables con el medio ambiente. El propósito de Vinte es elevar la calidad de vida de las personas, promoviendo desarrollos habitacionales integrales, asequibles y sustentables provistos con tecnología, equipamiento y amenidades de alta calidad que promuevan el desarrollo de la vida en comunidad.

De esta manera, la empresa asegura que los grupos de interés, es decir clientes, colaboradores, socios comerciales, autoridades, comunidad, aliados financieros e inversionistas, obtengan un valor agregado sólido y sostenido de largo plazo, propulsor del bienestar social y el combate colaborativo del cambio climático.

# Historia y reconocimiento

2001-2003	2005	2006	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017
<p>Constitución de Vinte e inicio de operaciones.</p> <p>Primera casa entregada en Real del Sol.</p> <p>Designación de Deloitte como auditor externo.</p>	<p>Precursor de la hipoteca digital.</p> <p>Firma de alianzas para poder incluir computadoras y acceso a Internet en viviendas.</p> <p>Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).</p>	<p>Visita del Presidente Vicente Fox a Real del Sol.</p> <p>Real del Sol - Premio Nacional de Vivienda (mejor práctica de vivienda con mención especial en tecnología).</p> <p>Estudio sobre el Impacto de Modelo Vinte por parte de las universidades de California y Manchester.</p> <p>Acceso a fondeo para investigación y Desarrollo aplicado a la vivienda.</p> <p>Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.</p>	<p>Real del Cid - Premio Nacional de Vivienda 2007 con Mención Especial en "Mejor Proyecto Ejecutado".</p> <p>Inversión directa del IFC del 10.6% del capital social.</p> <p>Precusores de la Hipoteca Verde.</p>	<p>Desde 2009 Vinte es considerada como una de las empresas más importantes de México.</p> <p>Real Castell - Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado.</p> <p>Real Toledo - Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable.</p>	<p>Real Ibiza - Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable.</p> <p>Premio Ernst &amp; Young por Mejor Construcción de Vivienda</p> <p>Reconocimiento del Gobierno de Canadá al liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.</p> <p>Visita del Presidente Felipe Calderón a Real Ibiza.</p>	<p>Primera emisión de Certificados Bursátiles por Ps.100 mills.</p> <p>Trofeo Internacional de la Construcción - New Millennium Award "2011".</p> <p>Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011.</p> <p>Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.</p>	<p>G20 Challenge on Inclusive Business Innovation.</p> <p>Nominación Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards.</p> <p>Primera Certificación Edge (Excellence in Design for Greater Efficiencies).</p> <p>Inclusive Business Leaders Awards, Tokyo Japón 2012.</p> <p>Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa</p>	<p>Premio Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Quintana Roo.</p>	<p>Real Solare - Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable.</p> <p>Real Verona - Premio Nacional de Vivienda por Vivienda de Interés Social.</p> <p>Joint Venture con OHL Desarrollos en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba en Playa del Carmen, Quintana Roo.</p>	<p>IPO de Vinte en la BMV (Colocación global por Ps.1,220 mills.).</p>	<p>Emisión de deuda en la BMV con vencimiento en 5 y 10 años, a tasa variable (TIIE + 230 bps) y tasa fija (9.70%).</p>

## Historia y reconocimiento

2018	2019	2020	2021	2022	2023
<p>Presentación de modelo de vivienda sustentable "Casa Híbrida, Cero Gas".</p> <p>Emisión del primer bono sustentable del sector vivienda en América Latina, por un monto de Ps.800 mills., con vencimiento en 7 años y a una tasa fija de 9.83%</p>	<p>Segunda y tercera emisiones de un bono sustentable por un total de Ps.700 mills. con vencimiento en 3.7 y 7 años a tasas (TIIE 28 + 228pbs) y fija en 10% respectivamente</p> <p>Suscripción de acciones y entrada de PROPARCO como nuevo accionista con 6.9% de acciones de la compañía.</p> <p>Obtención de reconocimiento Change the World por la revista Fortune.</p> <p>Compra de 25% adicional d Jardines de Ciudad Mayakoba.</p>	<p>Danish Sustainable 2020 Development Goals Investment Fund suscribe el equivalente de US\$20 millones de dólares en acciones ordinarias de Vinte.</p> <p>Vinte coloca su décimo bono a largo plazo en la BMV ligado a los ODS por \$400 millones de pesos, el primero de su tipo en Latinoamérica.</p>	<p>Vinte obtuvo el Premio 2021 Nacional de Vivienda, en su edición 2019-2020 en la categoría "Desarrollo Habitacional Sustentable" (Excellence for Design for Greater Efficiencies) 6,018 Edge Homes.</p>	<p>Regional Top Rated 2023 de Sustainalytics, dentro del top 9% en ESG a nivel mundial.</p> <p>Dos Impact Awards por Environmental Finance en las categorías Agua y Bienes Raíces.</p> <p>10,003 viviendas EDGE acumuladas y reconocimiento como EDGE Champions por el IFC.</p> <p>898 de estas viviendas son EDGE Advanced.</p>	<p>13k viviendas EDGE acumuladas y reconocimiento como EDGE Champions por el IFC</p> <p>Vinte coloca segundo bono sustentable ligado a los ODS, por \$1,500 millones de pesos, con el BID Invest invirtiendo \$750 millones como ancla.</p> <p>El bono VINTE 23X SDG ganó el premio al Bono de Proyecto Social del Año de Environmental Finance por combinar objetivos sociales y ambientales en un bono social innovador.</p> <p>Xante, ganó el primer lugar en la categoría de Proptech del Año, en los GRI Club Awards México 2023 y Real Solare en 2do lugar en categoría Residencial.</p>

# Hechos Sobresalientes 2023

07/08/23

Vinte anuncia la publicación de su Informe Anual Sustentable 2022 por sexto año consecutivo

11/10/23

Vinte anuncia pago de dividendos y fecha de publicación de resultados del 3T23

17/11/23

Vinte anuncia la retransmisión de los reportes anuales del 2020, 2021 y 2022 en formato XBRL

27/11/23

Vinte ratifica a Deloitte como auditor externo independiente

01/12/23

Vinte coloca bono sustentable por 1,500 millones de pesos en BIVA, con vencimiento en el 2028

5/12/23

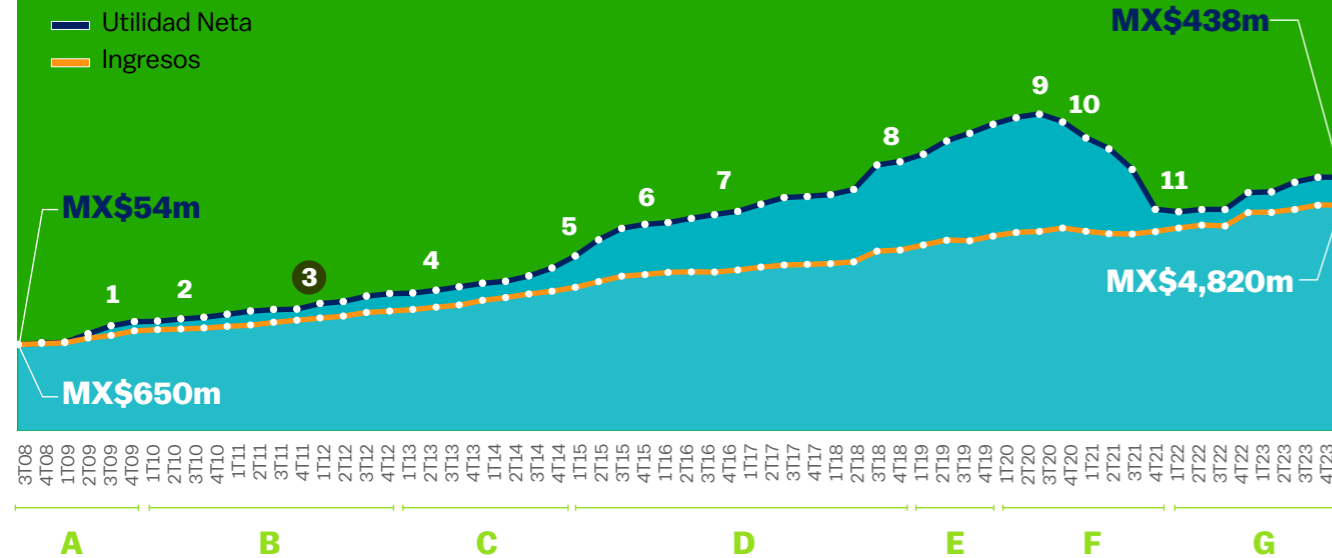
Vinte informa sobre los movimientos inusitados en el volumen operado de los valores representativos del capital social de VINTE\*

# Ingresos y Utilidad Neta

(Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2023)

## Crecimiento histórico de Ingresos y Utilidad Neta

(Crecimiento acumulado, índice base 100 al 3T'08, datos últimos 12 meses para 4T'23)



1. Crisis de Lehman
2. Caída del PIB 2009 (4.7%)
3. Sofoles sin liquidez
4. Mercados de deuda y capital cerrados/restrictivos
5. Crecimiento del PIB 2013 1.1%
6. Nueva política Nacional de Vivienda orientada al cliente y a la sostenibilidad
7. Reestructura de las 3 empresas más grandes en la industria
8. Crecimiento del PIB 2014 2.1%
9. Crisis global (COVID-19)
10. Crecimiento del PIB 2019 (0.1%)
11. Crecimiento del PIB 2020 (8.2%)

Fundamentales del sector vivienda en sólidos históricos: alta demanda de vivienda, potencial de *nearshoring*, banca mexicana sólida, baja oferta de vivienda, precios de vivienda crecientes y tasas hipotecarias estables

Notas: Acrónimo para Bolsa Mexicana de Valores (BMV)  
 Acrónimo para Oferta Pública Inicial (OPI)  
 Acrónimo para Fusiones y Adquisiciones (Mergers & Acquisitions)  
 Acrónimo para bolsa Institucional de Valores (BIVA)

Fuente: Datos de la Compañía y Bloomberg.

### A

#### 2008-2009

- Crisis global y de Sofoles
- Capitalización de socio estratégico
- Financiamiento institucional de largo plazo
- Enfoque en generación de liquidez y crecimiento

### B

#### 2010-2012

- Crecimiento rentable
- Inicio de nuevos proyectos incrementando diversificación por plaza y segmento
- Mejora en posición financiera
- Crecimiento estable y mejora en márgenes

### C

#### 2013-2014

- Crisis en el sector vivienda
- Capitalización de socio institucional
- Emisión de deuda a 5 años en la BMV
- Eficiencia en cadena de valor / mejora de los márgenes

### D

#### 2015-2018

- Reducción de riesgos y crecimiento en eficiencias
- OPI (local con Reg-S) (US\$63m, 24% float)
- Primera transacción de M&A
- Crecimiento en márgenes
- Mejora en calificaciones crediticias
- Emisión de deuda a 5, 7 y 10 años en la BMV

### E

#### 2019

- Sin crecimiento económico en México
- Acciones suscritas en la Bolsa Mexicana de valores (Proparco, US\$20 m, 7% float)
- Emisión de deuda a tasa fija y variable a 3.4 y 7 años en la BMV
- Segunda transacción de M&A

### F

#### 2020-2021

- Crisis global (COVID-19)
- Enfoque en generar flujo y mantener los ingresos en niveles de 2019
- Acciones suscritas en la Bolsa Mexicana de Valores (Fondo Danés de inversión ODS de IFU US\$20m, 7% float)
- Emisión de deuda a tasa variable a 7 años en la BMV

### G

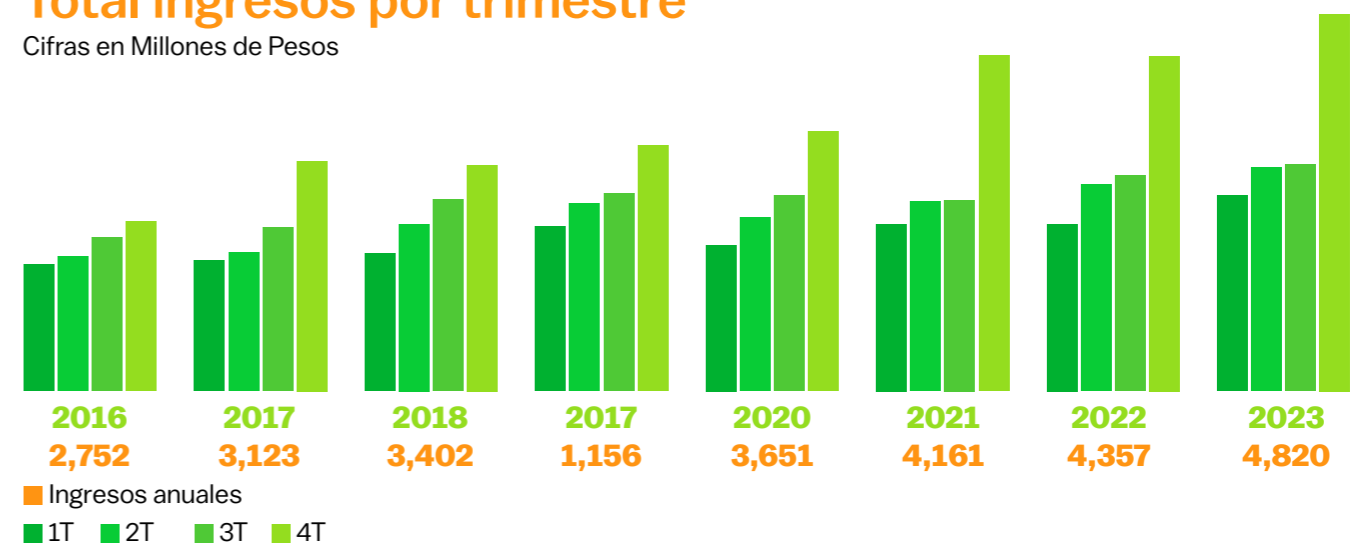
#### 2022-2023

- Modelo de negocio Vinte de bajo riesgo
- Emisión de deuda a tasa variable a 5 años en BIVA
- Crecimiento continuo en ingresos ante diversas épocas complejas

En línea con el comportamiento de los ingresos, los cuales han presentado una TACC igual a 14.3% desde el cuarto trimestre de 2008 hasta el cuarto trimestre de 2023, el EBITDA ha presentado una TACC de 14.3% y la utilidad neta una TACC de 14.9% en el mismo periodo.

## Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos



# Modelo de Negocios

## Características

El modelo de negocio de Vinte tiene como objetivo promover la vida en comunidad con una clara visión sustentable y de protección ambiental, ofreciendo soluciones y tecnologías sustentables dentro de sus comunidades y modelos de vivienda. Para lograr esto, combinamos nuestros esfuerzos en lo que definimos como "Comunidades Integrales".

### El concepto de Comunidades Integrales se basa en 5 ejes:

- **Ubicación**
- **Diseño Integral**
- **Seguridad**
- **Equipamiento y Amenidades**
- **Promoción de Vida en Comunidad**



### Ubicación

La Compañía posee un modelo de investigación de mercado aplicado permanentemente en las plazas en las que actualmente tiene operaciones y en aquellas ubicaciones potenciales en las que pretende incursionar, mediante el cual realiza tanto de forma interna, como externa (recurriendo a asesores independientes especializados), un análisis del potencial de mercado según la oferta y demanda vigente, estudios de preferencias del consumidor, así como un análisis de la oferta hipotecaria y evaluación de los competidores.



### Diseño Integral

Vinte cuenta con especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar atractivos desarrollos que por sus características favorezcan el acceso a todos los habitantes a una mayor calidad de vida.

Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad con la posibilidad en algunos casos de expandirse o modificarse bajo ciertos lineamientos





### Diseño Sostenible

A nivel urbano, Vinte se ha enfocado en estudiar los lugares de emplazamiento con parámetros sostenibles para luego proponer diseños urbanos seguros, que apoyen la restauración mental, actividad física y conexión social. Se busca un lugar que promueva comercios locales, cercanía de servicios, ciclo vías y un acceso al sistema vial seguro. Esto sin impactar el ahorro en los recursos hídricos y energéticos, donde algunos de sus conjuntos habitacionales tienen plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidades de hasta 31 litros por segundo y pozos de infiltración de aguas lluvia en 39 hectáreas instaladas en 2023. Para el recurso energético se analiza la reducción de contaminación luminosa (análisis lumínicos) y visual (instalaciones urbanas subterráneas), la eficiencia energética del equipamiento y algunas renovables in situ.

Vinte suele dar preferencia a industrias responsables y/o que ofrezcan una reducción de huella de carbono incorporado en sus materiales. Esto se hace sin dejar de contemplar la importancia de fomentar la economía local por lo que el 80% de los materiales se compran a menos de 500 km a la redonda de los desarrollos.

En la vivienda se estudia la arquitectura, los materiales, energía y agua. Suele darse prioridad a diferentes puntos dependiendo de las necesidades del usuario, como es el estrato social, clima, características del lugar, entre otros. También se considera el nivel de innovación que podría tener el proyecto, como en el caso de la vivienda híbrida.



### Seguridad

Vinte apegado a brindar paz y seguridad a sus comunidades, respalda su compromiso a partir de sistemas de seguridad integrados a la vida de la comunidad. Contando con controles a las entradas únicas a las viviendas y la subdivisión de los desarrollos en privadas. Estas medidas precautorias ayudan a que los habitantes de nuestros desarrollos puedan vivir con más tranquilidad.



### Equipamiento y Amenidades

La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares, parques y áreas verdes, zonas deportivas, ciclopistas, casas club, gimnasios, albercas y otros.

Todas las viviendas de nuestro desarrollo nuevo, Montalto, en Nuevo León, contarán con tecnología de paneles solares, lo cual reduce la huella de carbono de nuestras viviendas además de generar ahorros importantes para nuestros clientes.

100% de las viviendas en desarrollo cumplen con la certificación EDGE Advanced con 225 viviendas certificadas a la fecha.



### Vida en Comunidad

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

Este modelo ha llevado a Vinte a ganar nueve premios nacionales de vivienda: el premio Desarrollo Habitacional sustentable y el premio Vivienda de Interés Social; dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo; y seis premios internacionales como el G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award en Japón. Además, en 2019 fuimos reconocidos por la revista Fortune dentro de sus premios “Change the World”.

Para nuestras comunidades desarrollamos un modelo que llamamos Plan Maestro Comunitario donde buscamos facilitar procesos de mantenimiento y administración de los condominios, así como actividades sociales, culturales y eventos deportivos. Dentro de la estructura organizacional de dicho plan, se cuenta con una Asociación Civil que:

- Contrata los servicios de mantenimiento (poda, limpieza, vigilancia, entre otros)
- Colabora con las autoridades correspondientes el cumplimiento de los ordenamientos legales, así como del reglamento Interno del desarrollo.
- Regula entre los propietarios la conservación del concepto urbanístico y arquitectónico.
- Establece las cuotas de mantenimiento
- Fomenta la participación de los residentes y propietarios dentro de los comités y comisiones definidas en su momento
- Realizar acciones tendientes a la recuperación del entorno ambiental
- Diseño, edición y publicación de medios de comunicación electrónicos e impresos.
- Contratar el personal de carácter directivo, técnico, administrativo profesional y de oficina, y todo aquel que, en su caso, requiera para la realización de los fines y actividades inherentes a su objeto social.
- En general todo acto o actividad permitida por la ley, que sea necesario para la realización de las actividades y fines inherentes a su objeto social.



+ 58 MIL  
FAMILIAS

HABITAN EN UNA  
COMUNIDAD VINTE

# Estructura Organizacional de Comunidades Vinte



El prestador de servicios contratado por esta misma Asociación se encarga de la administración condominal, lo cual incluye la recolección de basura, lavado de contenedores, poda y barrido de áreas verdes, así como de proveer la vigilancia en controles de acceso y rondines.



“La implementación de estos servicios en conjunto con la innovación de los productos y tecnologías complementarias, son un factor clave para la **generación de plusvalía en las comunidades Vinte**”



## Ejemplo de Plusvalía VINTE

### Valor original 2005:

Ps. 339,503



Desarrollo Real del Sol,  
Tecámac, Edo. Méx.

Precio de Vivienda  
TACC: 8.7%

### Valor Actual en Mdo. Secundario

Ps. 1,519,516

Crecimiento sostenido en el valor de la vivienda permite a Vinte maximizar la rentabilidad, incrementando precios y margen neto.

### Valor original 2005:

Ps. 288,578

Desarrollo competidor  
en Tecámac, Edo. Méx.

Precio de Vivienda  
TACC: -2.4%

### Valor Actual en Mdo. Secundario

Ps. 186,363

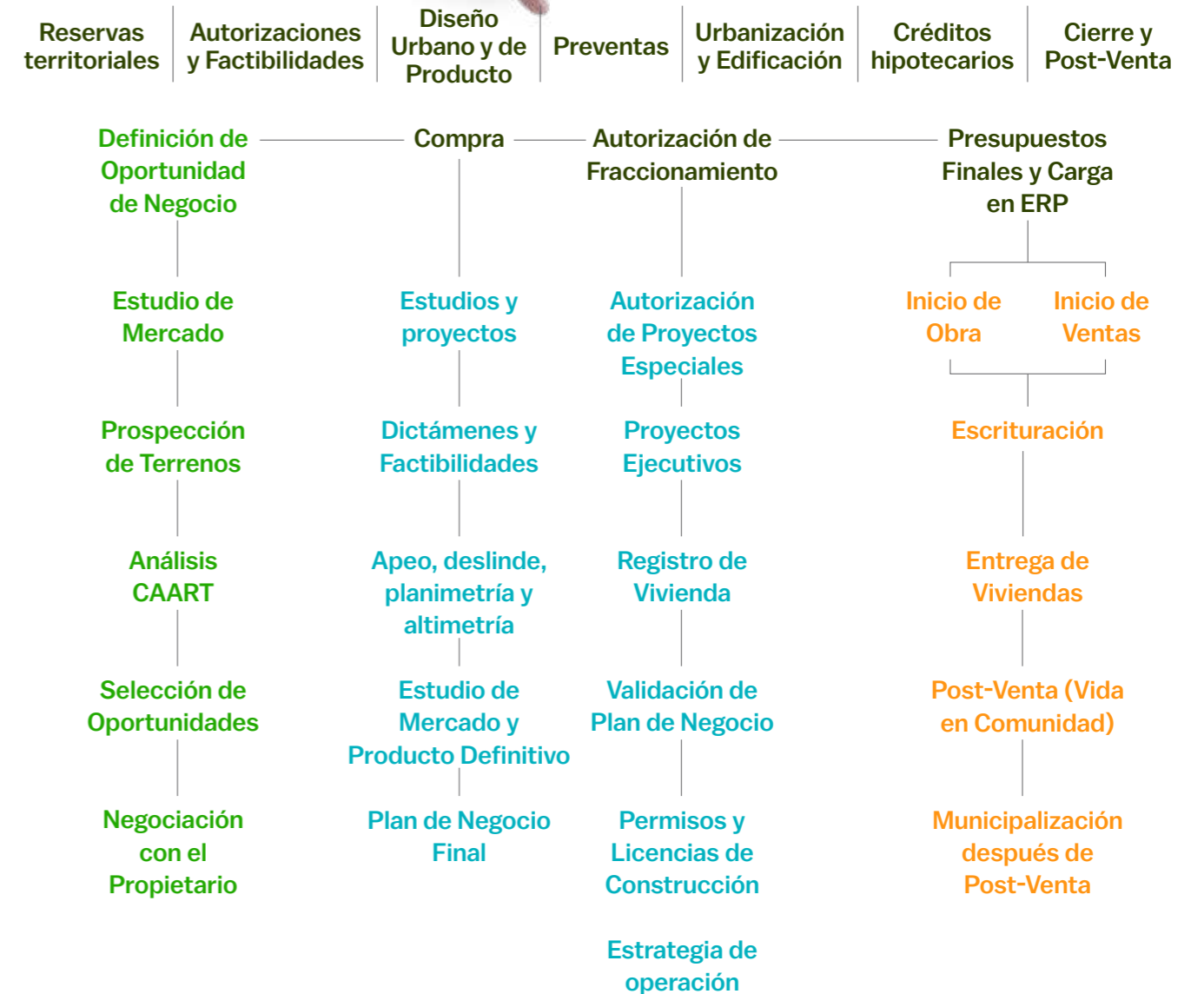
Deterioro en el valor de viviendas limita posibilidad de incrementos en rentabilidad y apetito de hipotecarios.

Fuente: Precios históricos de la Compañía. Precios promedio de vivienda actual tomados de trovit.com.mx, segundamano.mx y metroscúbicos.com.



GRI 2-6

## Modelo de Desarrollo de Vivienda



Nuestro modelo único ha atraído a inversionistas de clase mundial a través de nuestra estructura de capital y diferentes etapas de crecimiento:



#### 2002-2007

- 5 miembros fundadores
- Auditor desde 2003

**Deloitte.**

- Financiamiento a corto plazo de Sofoles

#### 2008-2010

- Inversión de capital por 10% de Vinte y línea de crédito a 7 años



- Línea de Crédito a 5 años



#### 2013-2015

- Línea de crédito de 8 años por Ps.\$1,000m



- Inversión de capital por 5%



- Emisión de deuda 5 años



- 10 miembros del consejo

#### 2011-2012

- Línea de crédito de 3 y 6 años



- Emisión de deuda a 3 años con garantías parciales de



#### 2016-2018

- Primera adquisición
- Emisión de deuda de a 5, 7 y 10 años



- OPI Local + Reg-S



#### 2019-2021

- Reconocimientos: “Change the world 2019”, y “P4G State of the Art”
- 3 bonos sustentables
- Llamadas de capital y M&A
- 3 bonos sustentables a 3 y 7 años por 1,100mdp.
- PROPARCO & IFU: inversiones de capital
- M&A: 25% adicional de J- de Mayakoba

#### 2022-2023



- Bonos Sustentable & SDG a 5 años 1,500 mdp con BID Invest como inversionista ancla.



- Inclusión en lista **Regional Top Rated 2023 de Sustainalytics.**



- Reconocimiento por **Environmental Finance** con dos Premios de Impacto.

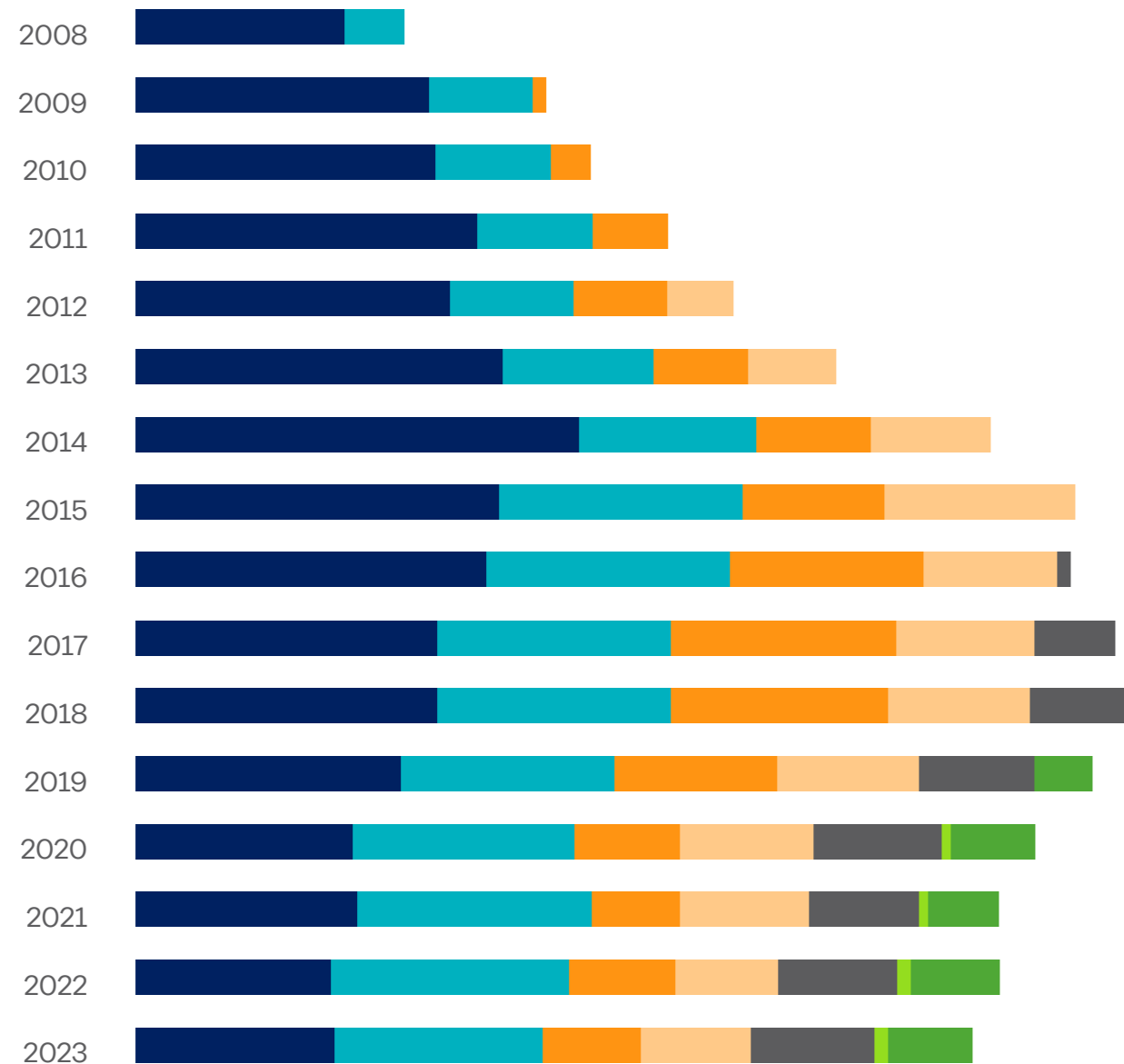
## Crecimiento Consistente y Rentable

Nuestro modelo de negocio nos ha permitido superar a nuestros competidores tanto en crecimiento como en márgenes.

### Crecimiento Sostenible en Años Recientes...

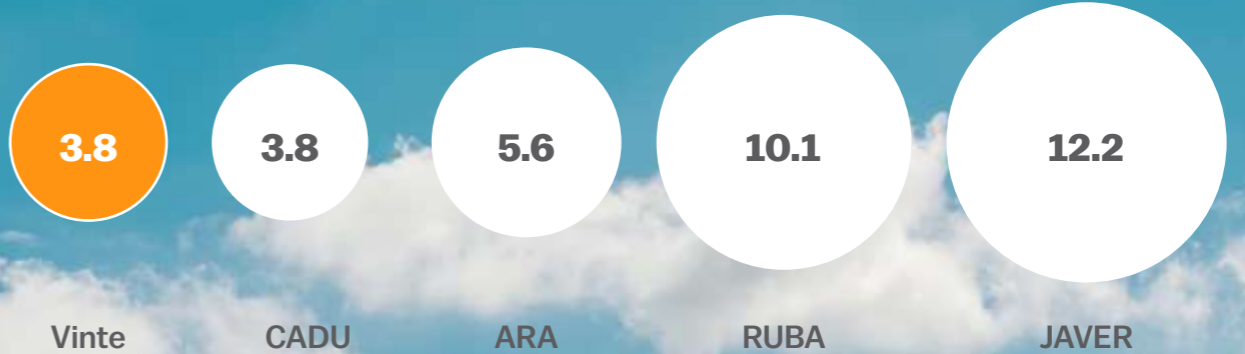
#### Viviendas Escrituradas ('000s)

'08-'23 TACC: 8.3%

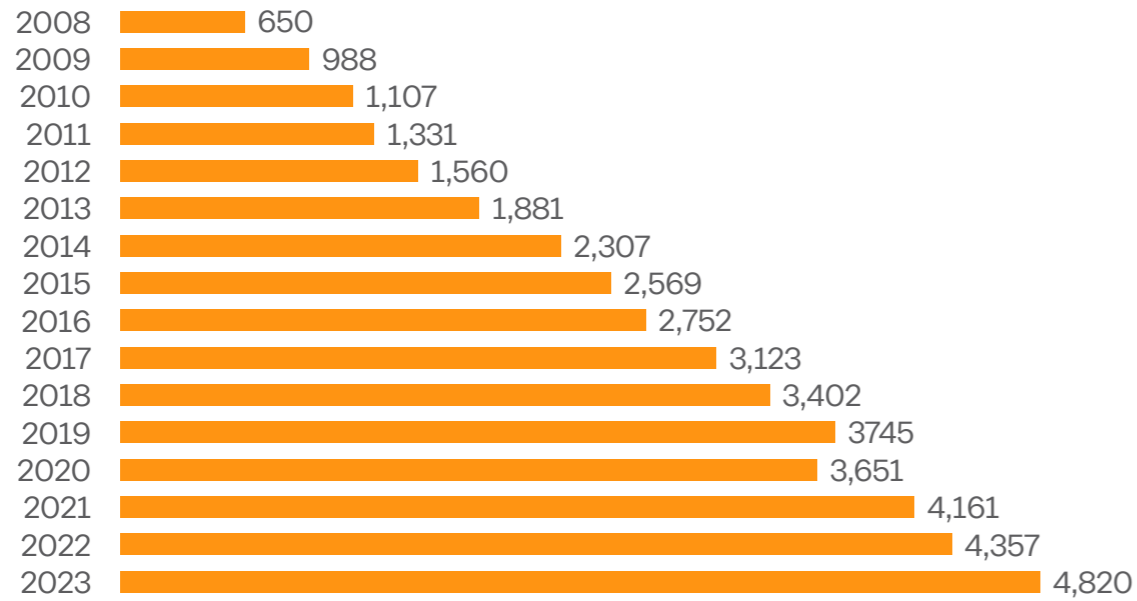


### ...con los mejores Márgenes Financieros en el Sector

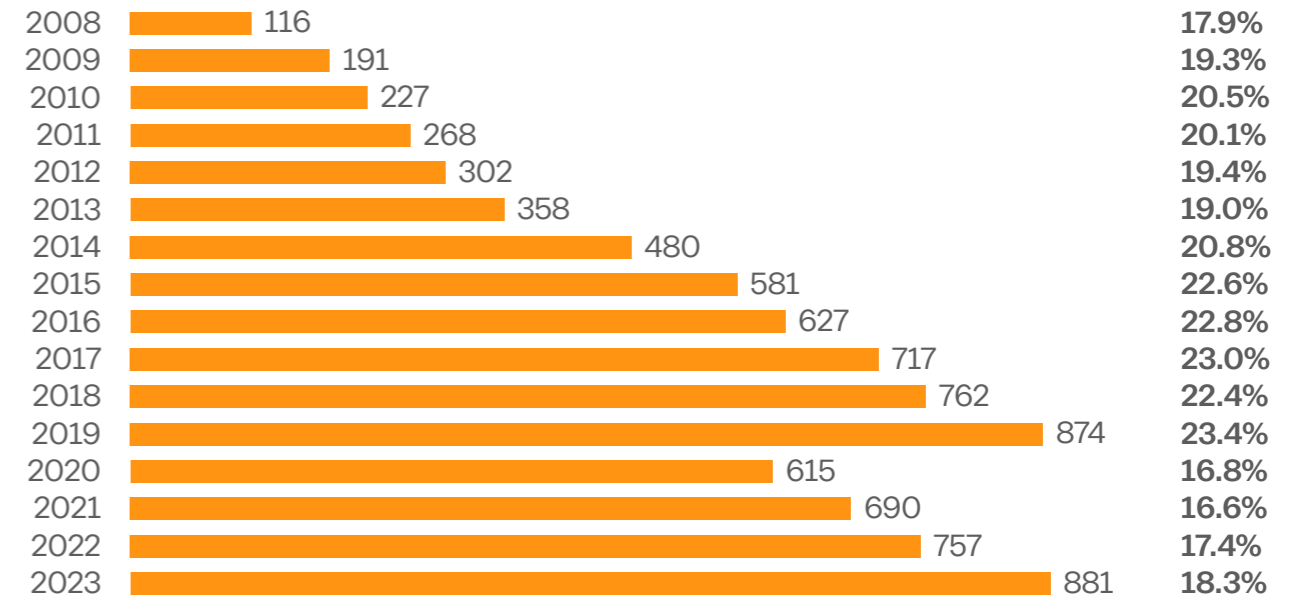
#### Volumen de Viviendas Escrituradas ('000s, 2023)



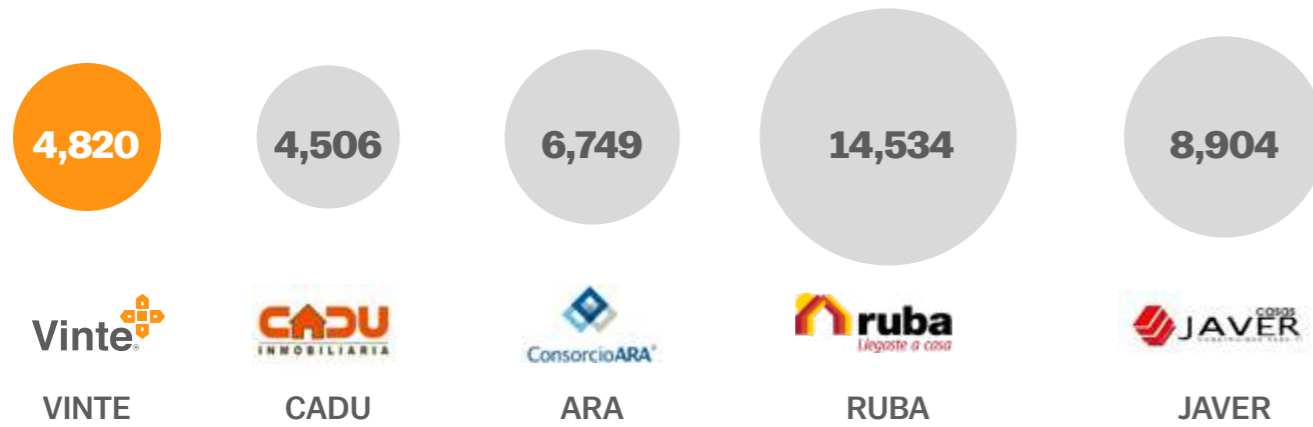
**Ingresos (Ps. mm)**  
**'08 - '23 TACC: 14.3%**



**EBITDA & Margen EBITDA (Ps. mm, %)**  
**'08 - '23 TACC: 14.3%**



**Ingresos (Ps. millones, 2023)**



**'08-'23 TACC:**

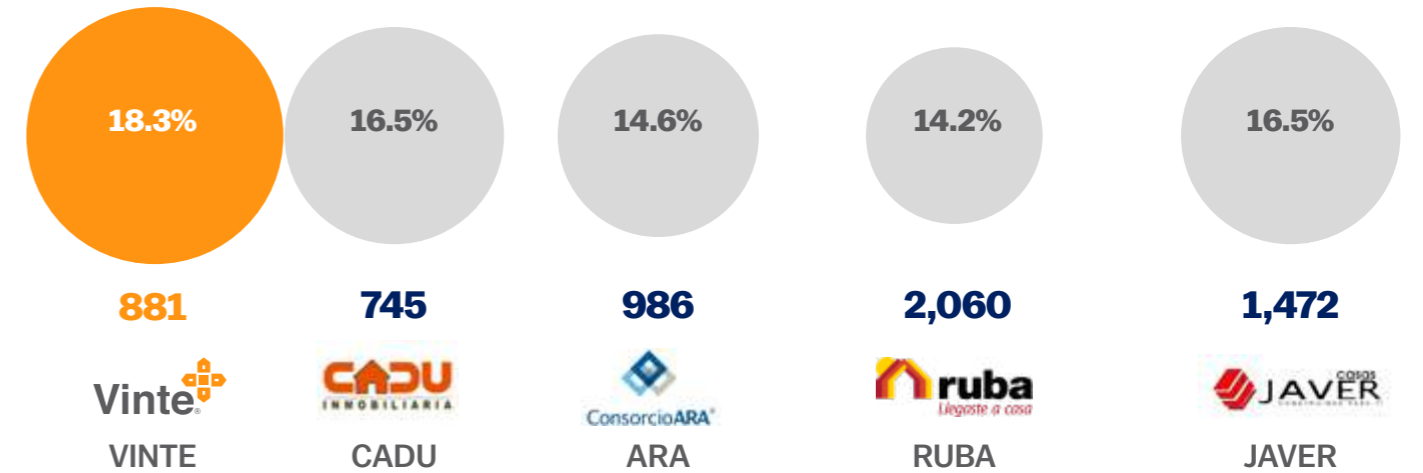
**14.3%**    **10.7%**    **(0.2%)**    **8.3%**    **4.7%**

**EBITDA & Margen EBITDA**  
**(Ps. millones, %, 2023)**

**EBITDA / Vivienda escriturada (Ps. '000s). 2023**

**\$232**    **\$197**    **\$177**    **\$205**    **\$121**

● EBITDA(millones)    ● Margen EBITDA, %



**'08-'23 TACC:**

**14.4%**    **5.2%**    **(2.0%)**    **8.9%**    **2.0%**

## Marcas Registradas

Vinte tiene las siguientes marcas registradas en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial y cuentan con una vigencia de 10 años desde la fecha de solicitud del registro; las marcas que han superado dicho periodo de vigencia fueron renovadas o se encuentran en proceso de renovación por periodos de igual duración:

CONCEPTO	DISEÑO	CLASES	TIPO
VINTE (y diseño)		36, 37	Mixta
VIVIENDAS INTEGRALES	N/A	36,37,42	Nominativa
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL	N/A	36, 37	Nominativa
INTERPLAN (y diseño)		42	Mixta
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL (y diseño)		36, 37	Mixta
CONECTHA CONECTIVIDAD PARA EL HABITAT (y diseño)		36, 37, 38, 42	Mixta
G7 HABITAT (y diseño)		35, 36, 37, 38, 42	Mixta
G7 HABITAT	N/A	35, 36, 37, 38, 42	Nominativa
G7 HOME (y diseño)		9, 37, 38, 42, 45	Mixta
G7 community		36, 38, 42	Mixta
G7 Habitat Home Technology (y diseño)		9, 35, 37	Mixta
G7	N/A	36, 38, 42	Nominativa
G7 HABITAT (y diseño tridimensional)		35	

CONCEPTO	DISEÑO	CLASES	TIPO
G7 HABITAT (y diseño)		35	
Emobel (y diseño)	N/A	37, 38, 42	Nominativa
Real Valencia (y diseño)		36	
Vinte una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37	
Real Segovia	N/A	37	
Real Granada (y diseño)		36,37	
REAL PARAÍSO COMUNIDADES (y diseño)		36,37	Mixta
Inmobiliaria Vinte Una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37	
Queralt	N/A	36, 37	
Residencial Carrara	N/A	36, 37	
Residencial Montalto	N/A	36, 37	
Residencial Catania	N/A	37	
Inmobiliaria Vinte Para Todos (y diseño)		35, 36, 37, 42	
CASA HÍBRIDA		35, 36, 37, 42	
Fundación Vinte		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45	
#HAZLOTUYO		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45	
TUCASAODEPA.COM		36,37	
XANTE y diseño		35	
TU CUARTO EXPRESS y diseño	N/A	36,37	
REAL SANTIAGO	N/A	36	
VIVIENDAS INTEGRALES	N/A	42	

# Nuestro Compromiso Verde

GRI 3-2, 3-3, 304-2



## **Nuestros desarrollos son certificados ambientalmente antes de empezar la obra.**

Para cada proyecto, VINTE realiza un análisis de impactos ambientales antes de empezar. Dentro de ello se estudia su ordenamiento, las implicaciones ambientales que generará, la regulación ambiental aplicable, así como las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizarán durante las diferentes etapas del proyecto.



Previo a comenzar la construcción, cada proyecto requiere de la Resolución por la Secretaría del Medio Ambiente de un Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA). Para obtener esta autorización las autoridades realizan una evaluación de impacto ambiental con la presentación protocolaria de la MIA, apeándose a las regulaciones aplicables incluyendo, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (Artículo 28 al 35 Bis 3), las Leyes ambientales estatales y su Reglamento en materia de evaluación de impacto ambiental, y la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

Adicionalmente, en línea con su modelo de bienestar compartido, Vinte construye Viviendas certificadas por IFC EDGE, Eco-Casa, o Hipoteca Verde, así como adherirse a los Green & Social Bond Principles bajo el Vinte Sustainable Bond Framework, donde define que el uso de los recursos de esas emisiones se utiliza para desarrollar vivienda que cumple con dichos criterios.

**+25 COMUNIDADES**  
**EN 6 ESTADOS**  
DE LA REPÚBLICA.



# Productos y Servicios

Al cierre del ejercicio 2023, la Compañía tenía una oferta diversificada de productos de vivienda, con el objetivo de satisfacer las necesidades de los distintos segmentos económicos de la población, procurando instalaciones innovadoras y sustentables en todos sus desarrollos, los cuales poseen los siguientes diferenciadores:



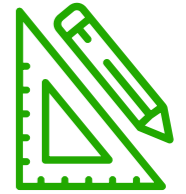
## Gestión de Calidad



1. La promoción de la vida en comunidad.



2. La incorporación de tecnología para la vivienda.

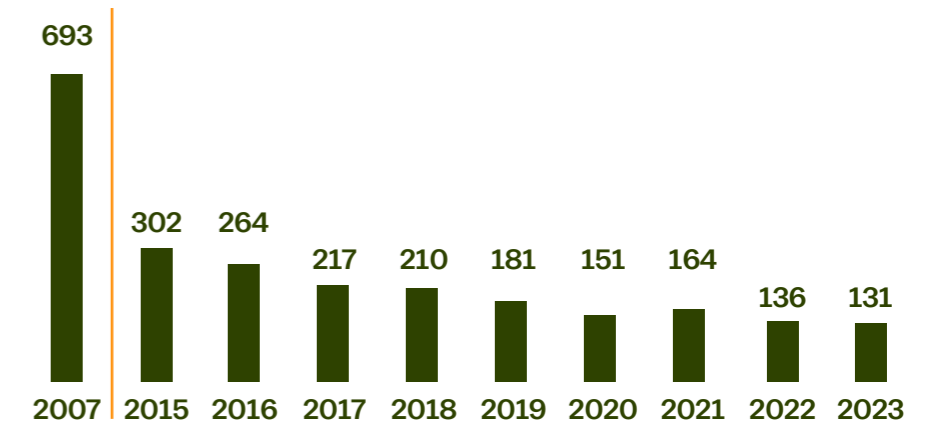


3. Edificaciones con diseños urbanos e integrales.

## Fundamentales del Sector Vivienda

### Producción Anual de Vivienda ('000s Unidades)

- Principales determinantes:
- Disponibilidad limitada de capital (contracción de crédito y capital en el sector en los últimos 10 años)
- Incertidumbre de inversión de largo plazo
- Complejidad en la obtención de permisos
- Escasez de agua



Nota: unidades del 2007 representan los registros de vivienda de ese periodo. Del 2015 al 2022 la información es equivalente a la producción de vivienda formal según el Registro Único de Vivienda ("RUV")

Sin producción formal de vivienda, se limita el potencial del *nearshoring*



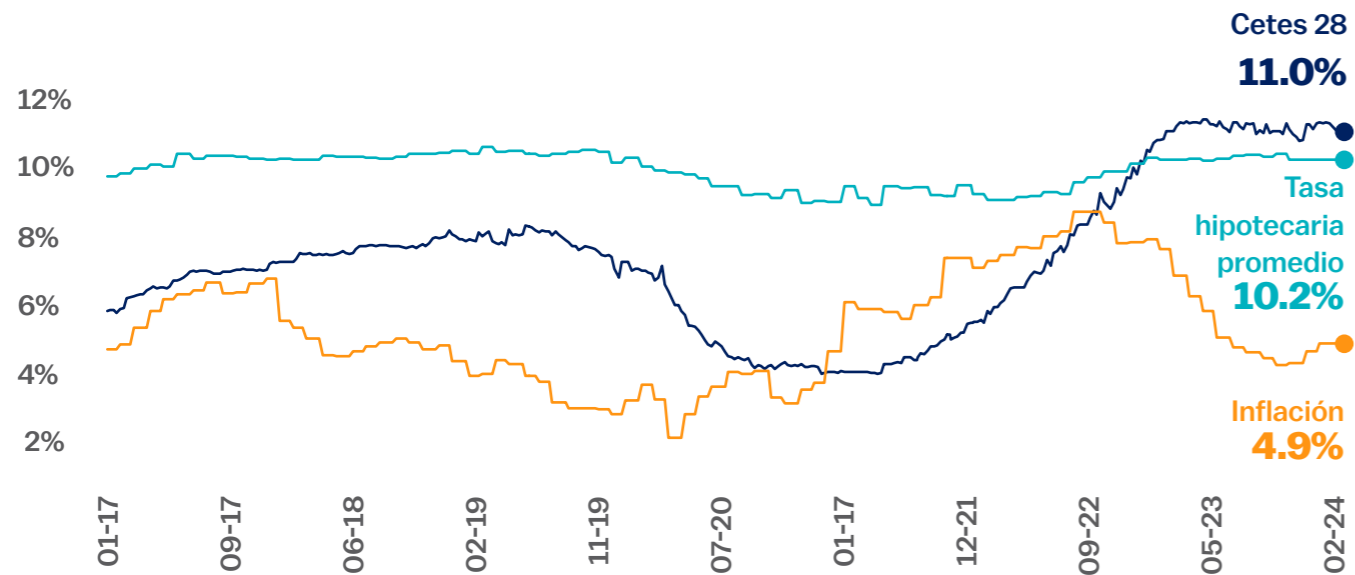


Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NOM 442 que describe los alcances y obligaciones para la gestión de calidad.

Adicionalmente, VINTE certifica un porcentaje de su producción de casas bajo otros lineamientos, como Certificación EDGE (13,627 viviendas entre 2019 y 2023 ya terminadas obtuvieron esta certificación incluyendo 1,378 viviendas en EDGE Advanced), certificación ECO-CASA, y/o Certificaciones de Infonavit y FOVISSTE (en caso de usar crédito por alguna de estas dos instituciones).



**Tasas de referencia**  
(Cetes 28 días, tasa de originación promedio hipotecaria & inflación)



\*Recientemente 2 de los principales bancos en México redujeron sus tasas de interés hipotecarias:  
**BBVA: 9.50% (de previa 10.40%)**  
**Banorte: 9.10% (de previa 9.49%)**

México Necesita Viviendas de Mayor Calidad, Accesibles y Sustentables.

GRI 2-6, 3-2, 3-3

A la fecha, los proyectos en escrituración son:



A lo largo de su historia, Vinte ha comercializado y consolidado diversos proyectos, mismos que se detallan a continuación:



En 2023 Vinte invirtió aproximadamente Ps. 3,900 millones en reserva territorial, urbanización, infraestructura y edificación de viviendas. La inversión en infraestructura recreativa, educativa y de salud en nuestras comunidades, es parte integral del diseño de bienestar compartido de VINTE, impactando positivamente en las comunidades que desarrollamos permitiendo a nuestros clientes gozar de una mejor calidad de vida.

Actualmente Vinte se encuentra en la etapa de información documentada y se sigue capacitando al personal de Tecámac con la ISO 9001 (gestión de calidad) para llegar adoptar este

modelo en un futuro próximo. También se sigue incorporando de manera gradual las ISO 45001 (seguridad de la construcción) y la ISO 14001 (impacto ambiental) en políticas internas.

VINTE continúa trabajando en las certificaciones ISO 9001, la ISO 45001 (Seguridad de la Construcción) y la ISO 14001 (Impacto Ambiental). El 7 y 8 de octubre de 2019 se cumplió el primer paso con el curso de interpretación aplicado de la ISO 9001 para VINTE. Ha habido distintos retrasos a partir de la pandemia, por lo cual seguimos en el proceso de obtener las certificaciones lo más pronto posible.

# Vintelligence: Innovación en la Vivienda

13 años  
de Vintelligence  
único en el  
sector vivienda

Desde su fundación, la Compañía ha basado su estrategia en la inclusión tecnológica y el desarrollo sustentable, misma que se ha ido reforzando mediante el esfuerzo constante de Vintelligence, equipo de investigación, desarrollo e innovación constituido hace más de 13 años (el único del sector vivienda).

Vintelligence tiene como objetivo desarrollar proyectos, alianzas y convenios de colaboración tecnológica que fortalezcan la competitividad de la Compañía al ofrecer una mayor variedad de productos novedosos que impulsen la generación de valor agregado. Gracias a Vintelligence hemos conseguido, entre otras cosas:

## Desarrollos Propios

**Look:** equipo de telemetría para medición en tiempo real de servicios residenciales (Agua, Electricidad, Gas) para la concientización y modificación de patrones de consumo en pro del medio ambiente y la economía de nuestros clientes. Este dispositivo se encuentra ya descontinuado y se instalaron 4,340 unidades de 2011 a 2023. Actualmente se están explorando mejoras a este dispositivo, para permitir un mejor análisis del consumo habitacional y apoyar en la mejora continua de nuestras viviendas.

Estamos conformados por dos equipos funcionales que van desde la concepción del proyecto hasta su implementación:

### 1. Innovación Tecnológica y Sustentabilidad

Búsqueda, evaluación e implementación de nuevas tecnologías urbanas y para la vivienda que mejoren nuestros productos en términos de eficiencia energética, energías alternativas, seguridad y confort. En cuanto a sustentabilidad se refiere, la evaluación de nuestros productos, así como la generación, administración y gestión de la información en temas de sustentabilidad de la empresa, así como participación en programas de trabajo tanto nacionales como internacionales.

### 2. Investigación, desarrollo y mejora continua

Enfocado al desarrollo e incorporación de materiales y sistemas constructivos en los procesos de edificación, buscando una disminución en los costos de conversión de materiales y una eficiencia en los tiempos requeridos para cada proceso. Teniendo una fuerte componente basada en la vigilancia tecnológica del sector de procesos automatizados y herramientas dedicadas a la simplificación de procesos, además de un enfoque en la conversión y generación de comunidades urbanas en comunidades productivas y de un componente de seguimiento de procesos constructivos auxiliados con equipos de vuelo no tripulados.

GRI 2-6, 303-1

**Ecofix:** pasta para reparación de fisuras ecológica y no tóxica, que, gracias a su no toxicidad, facilidad de aplicación y efectividad representa un ahorro de \$3,500 m.n. por vivienda para la empresa y una solución definitiva para nuestros clientes. De este producto se lleva aplicado 3,400 kg. En promedio se requiere 0.5 kg por reparación lo que representa un total de 6,800 reparaciones de 2013 a la fecha.

**Vinteja:** producto ecológico para sustitución de las tejas fabricadas con materiales cementicios, su ligereza permite sustituir sistemas de apoyo de cubiertas basados en acero o madera por sistemas a base de fibra de vidrio para resolver problemas de corrosión y humedad en zonas costeras. De este producto se tienen instalados 7,640 m2 de 2015 a la fecha.

### Detalle de instalaciones de Look, Ecofix y Vinteja:

GRI 2-6

**Compuesto MAC:** Vinte desarrolló un reemplazo para las fibras de madera tradicionales usando un polímero de resina combinado a nivel nano estructura con carbón y arroz que absorbe 95% menos agua, haciéndolo muy amigable con el ambiente.

Este material lo usamos en acabados y cubiertas ya que es no-tóxico, no-flamable, resistente a las termitas, además de ahorrador de agua.

Además del desarrollo de productos basados en materiales nuevos, Vintelligence ha sido pionero en el diseño de viviendas de concreto reforzado de manera racional (racionalización de acero de refuerzo en viviendas), con reducciones significativas en los volúmenes de acero y concreto utilizados en la vivienda, además de participar en la generación y revisión de bibliografía especializada para el diseño de viviendas en conjunto con el Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y la Edificación.

### Programas de Vivienda Sustentable y Certificaciones

**NZHE:** en 2010 por invitación de la CONAVI con recursos del gobierno de Canadá participamos en la creación de 4 viviendas cero energía, proyecto que se presentó en el marco de la COP16.

**EDGE:** Vinte se ha convertido en el desarrollador con mayor número de viviendas EDGE certificadas a nivel global.

- Participamos en 2012 en el plan piloto en México certificando 16 viviendas en Querétaro (primeras viviendas certificadas a nivel global).
- En 2015 certificamos otras 60 viviendas EDGE en el Estado de México.
- En 2020 concluimos un proyecto de certificación de 3,916 viviendas.
- En 2023 certificamos 3,624 viviendas EDGE, acumulando 13,627 viviendas certificadas a la fecha. 1,378 de estas viviendas están certificadas con EDGE Advanced.

- Vinte mantiene un compromiso para acumular más de 25,000 viviendas EDGE para el 2030, considerado dentro del Zero Carbon Pledge presentado por el IFC en la COP 26
- Por lo mismo, Vinte obtuvo el reconocimiento como empresa EDGE Champions en Latinoamérica, al ser considerada líder en la aceleración del desarrollo inmobiliario sostenible en México.



# Resumen de resultados de certificaciones EDGE:



777,970 m<sup>3</sup>/año

Ahorros de agua totales (promedio por vivienda 37.5%)



21,310 MWh/año

Ahorro de energía (promedio por vivienda 31.6%)



2.7 millones de GJ

Eficiencias energéticas en materiales (promedio por vivienda 66.3%)



9,450 toneladas de CO<sub>2</sub>

Ahorros anuales en 2023

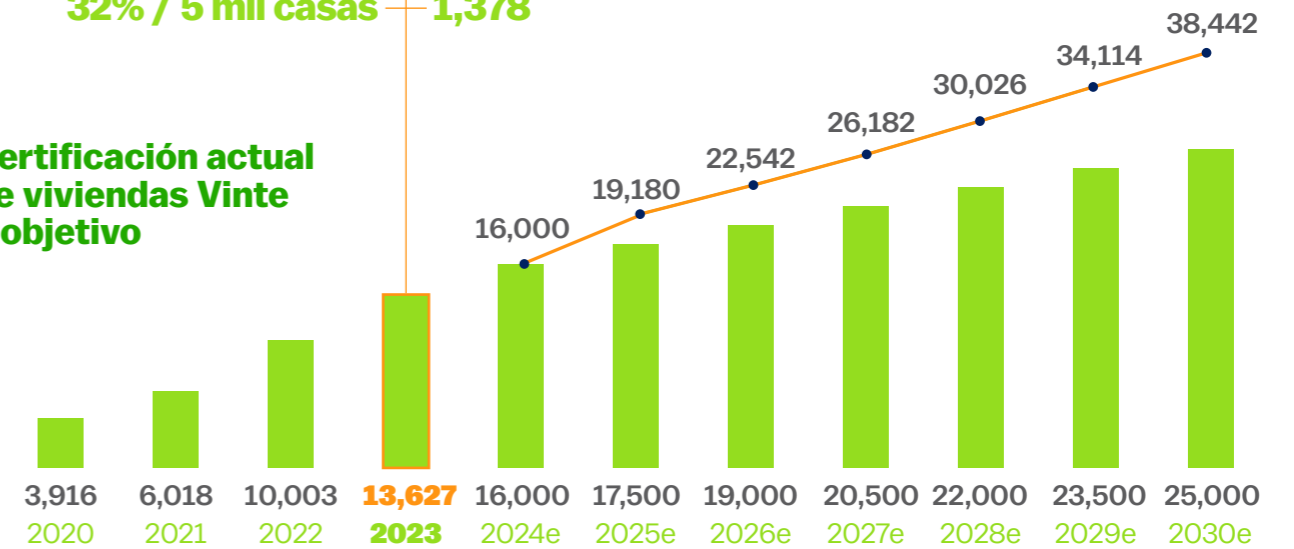
EDGE es una certificación verde que se enfoca en lograr construcciones más eficientes en recursos. Es una innovación del IFC que empodera a los mercados emergentes a crecer la escala de propiedades eficientes en una forma rápida, fácil y asequible.

## Vinte - Viviendas Certificadas EDGE

### Impacto actual



### Certificación actual de viviendas Vinte y objetivo



■ Compromiso Certificación EDGE Vinte  
 — Escenario Certificación EDGE Agresivo

Objetivos 2030	Escenario conservador	Escenario EDGE agresivo
Viviendas certificadas EDGE	25,000	38,442
Ahorro anual en agua en M3	9,924,300	12,333,744
Ahorro Equivalente en Pipas de Agua	995k	1.2m
Tons de Ahorro en Emisiones de CO2	122,913	152,754
Ahorro Equivalente en Árboles	5.6m	7.0m
GJ de Energía Capturada en Materiales	4,625,088	7,386,459

## Vivienda Híbrida

Desde 2017 se trabajó en el desarrollo de una vivienda que eliminará al 100% el uso de gas y la inclusión de tecnologías de energía alternativa con el objetivo de reducir emisiones de CO<sub>2</sub> por combustión y ofrecer una vivienda con menores costos operativos, incrementando la seguridad en la vivienda y más amigable con el ambiente. En 2019 se construyeron y vendieron las primeras 56 viviendas de este tipo en donde se registraron reducciones en consumo energético del 42% con ahorros económicos de hasta \$700m.n. Estas viviendas obtuvieron Certificación EDGE Advanced la cual exige una reducción en el uso de energía del 40% como mínimo y nosotros logramos una reducción del 46.4%.

Con base en consumos promedios de energéticos de familias de interés social, se detectó que 24% de la energía que se consume en la vivienda es electricidad y 76% corresponde a Gas L.P. El Gas L.P. se utiliza para dos funciones principales, calentar agua y cocinar, aproximadamente un cilindro de 30kg al mes el cual tiene un costo actual de aprox. \$870 m.n.

De los 30kg de gas utilizados al mes, 10kg (33%) es para cocinar y 20kg (66%) se utiliza para calentar agua. Utilizando parrillas de inducción magnética para cocinar se hace 55% más eficiente este proceso. Utilizando un calentador solar de agua se resuelve al menos el 80% del calentamiento de agua quedando solo el 20% a resolver por medio de un calentador de agua instantáneo eléctrico.

**46.4%**  
de ahorro en energía  
logro nuestro primer  
proyecto de vivienda  
híbrida en 2019.



### Impacto en familias del segmento interés social

El segmento de interés social consume principalmente gas LP que es el más contaminante, dañino, y peligroso. De hecho, más del 70% del consumo energético en este segmento es el gas, no la electricidad. Al crear casas híbridas, Vinte ayuda a eliminar riesgos asociados con el consumo de gas LP para las familias.

### Investigación, Desarrollo y Mejora Continua

Enfocada en el desarrollo e incorporación de materiales y sistemas constructivos en los procesos de edificación, buscando una disminución en los costos de conversión de materiales y eficiencia en los tiempos requeridos para cada proceso. Se incluye la vigilancia tecnológica con énfasis en el sector de procesos automatizados y herramientas dedicadas a la simplificación de procesos. También se cuenta con un enfoque en la transformación y generación de comunidades urbanas a comunidades productivas, así como el seguimiento de procesos constructivos auxiliados con equipos de vuelo no tripulados.

### Innovación Tecnológica y Sustentabilidad

Búsqueda, evaluación e implementación de nuevas tecnologías habitacionales y urbanas que mejoren nuestros productos en materia de eficiencia hídrica y energética, energías alternativas, seguridad y confort. Manejar constante evaluación de nuestros productos, la generación, administración y gestión de la información en sustentabilidad, así como gestionar a nivel empresarial la participación en programas de trabajo nacionales e internacionales.

# EMOBEL

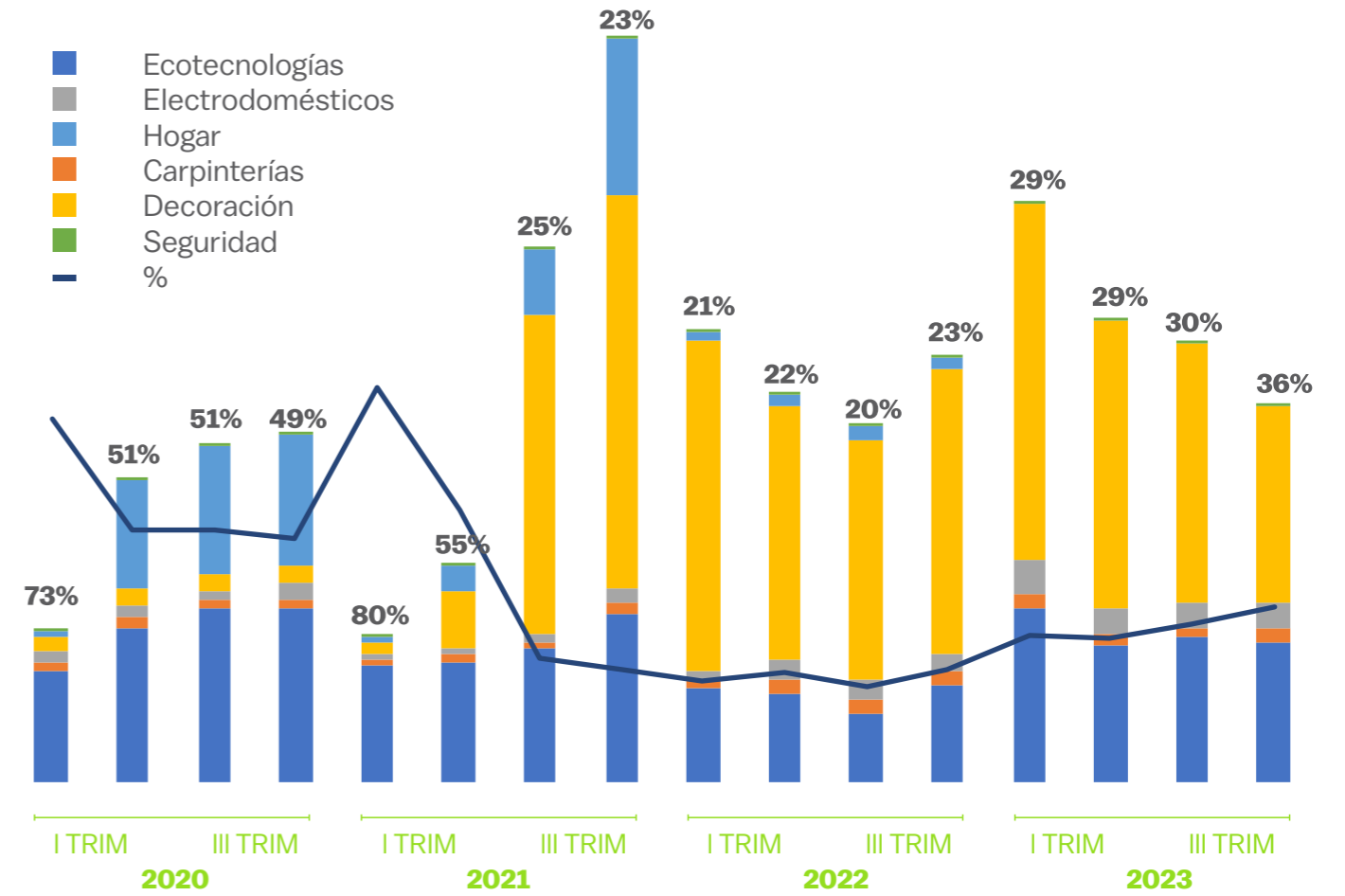


Emobel se enfoca en cubrir las necesidades de las familias que buscan impulsar el sentimiento de propiedad en sus viviendas, a través de soluciones y equipamiento profesional que mejora la calidad de vida de las personas, todo con la filosofía de “mejor producto al mejor precio”. Además, al vender esto junto con la vivienda, las familias logran financiar la compra de su mobiliario junto con el financiamiento de la vivienda.

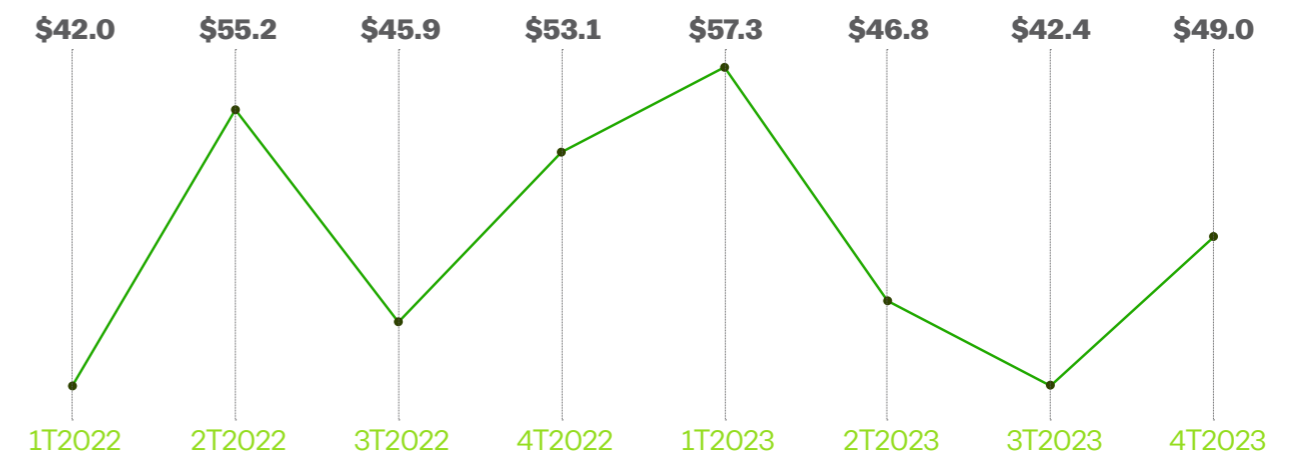
Emobel ha abierto 8 puntos de venta, llamados Centros de Canje en 5 estados de la República Mexicana, teniendo 2 en Estado de México, 1 en Querétaro, 2 en Hidalgo, 1 en Puebla, 1 en Cancún y 1 en Playa del -Carmen. A través de estos puntos de venta, EMOBEL puede ofrecer productos para amueblar el hogar, acondicionarlo, facilitar la vida cotidiana y cuidar el medio ambiente.



## Volumen de Ventas Trimestrales EMOBEL (Unidades)



## Ventas Trimestrales EMOBEL (MXN millones)



## De esta manera el proceso de post-venta está compuesto por 7 servicios principales



## Servicio Post-Venta

El servicio principal que la Compañía ofrece es de tipo post-venta, el cual se enfoca en la promoción de la vida en comunidad, con el que garantiza las condiciones sociales para una mejor calidad de vida en todos sus desarrollos, a través de servicios de conectividad, control de la urbanización, integración social y desarrollo comunitario, que incluyen:



Además, nuestros **Planes Maestros Comunitarios** nos permite asegurar la sostenibilidad de estas comunidades incluso después del período de desarrollo y comercialización. Estas carpetas se le entregan a cada mesa directiva y los vecinos en todos nuestros desarrollos, permitiendo que la manutención y desarrollo de programas para los habitantes se realice de forma ordenada y adecuada.

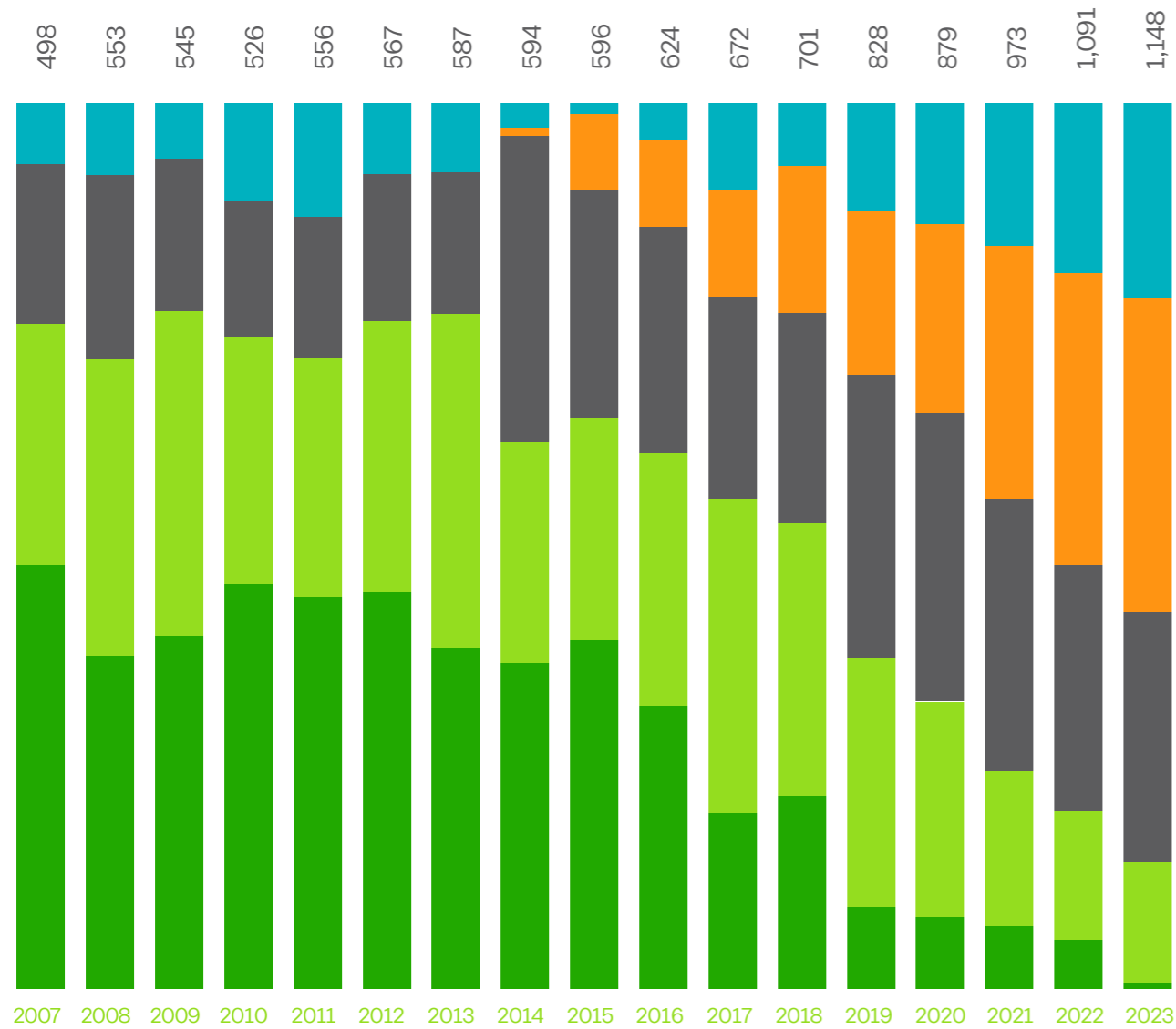


## Ciente Vinte

Los clientes de Vinte son mayormente personas físicas que generalmente requieren de un financiamiento hipotecario para llevar a cabo la adquisición de sus viviendas. Para definir el perfil de sus clientes, Vinte considera el rango de ingresos mensuales, el rango de precio y características de la vivienda que desean adquirir.

Durante 2023, no se realizaron escrituraciones de viviendas con un precio menor o igual a \$460,000 Pesos y no se escrituraron viviendas con subsidios.

### Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía (Precio Promedio y %, Ps. '000s, UDM Dic.'2023)

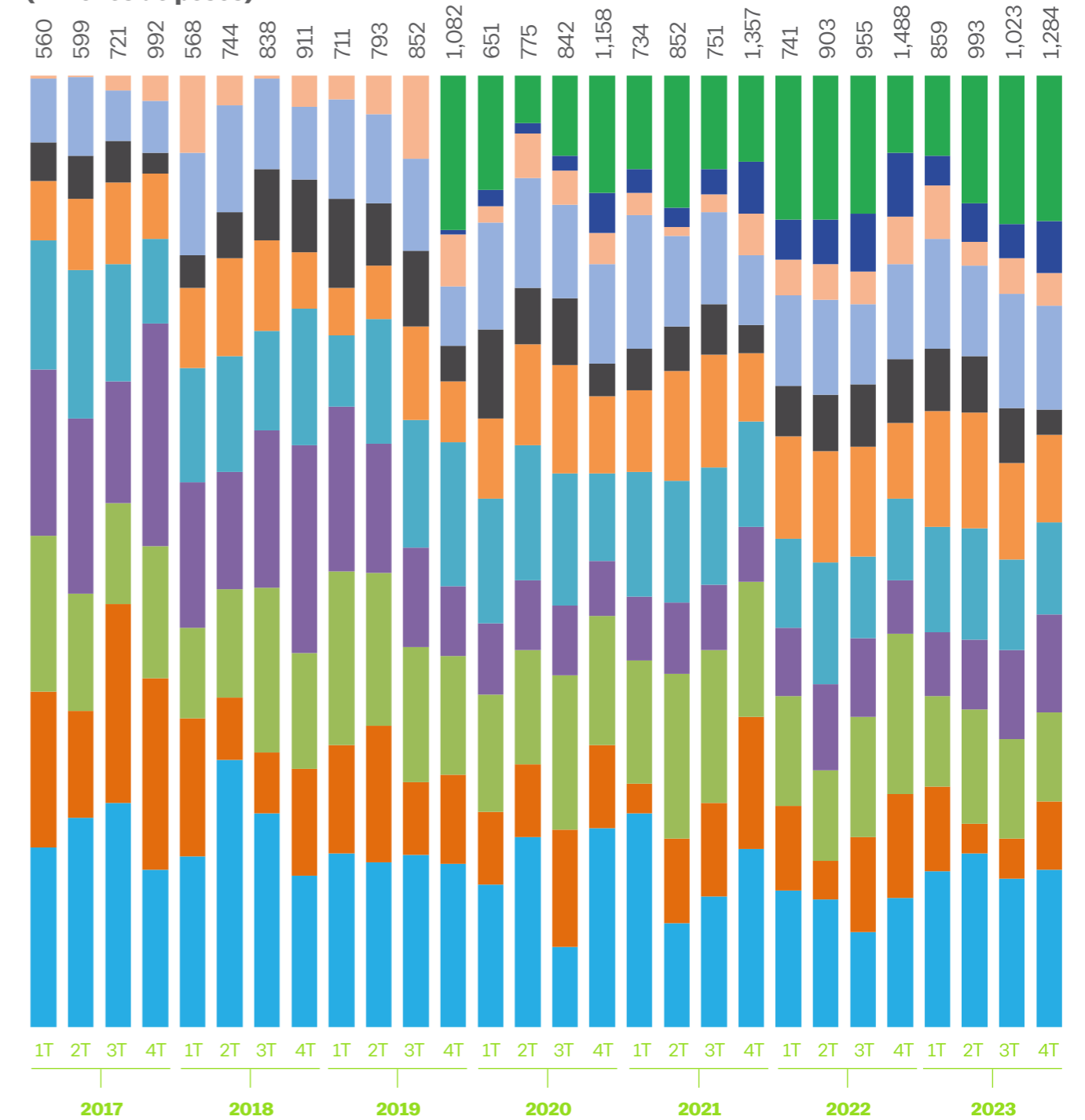


\*Vinte tiene un modelo de negocio que permite enfocarse flexiblemente en segmentos social, medio y residencial.

Mayor a Ps.1.5mm    1.0 a 1.5 mdp    700 mil a 1mdp    500-700mil    350-500mil

El portafolio de proyectos de Vinte está diversificado por plaza y por segmento:

### Distribución de Ingresos de Vinte por plaza (Millones de pesos)



Mayakoba, Q.Roo  
Monterrey, N.L.  
La Vista, Qtro.  
Puebla, Pue.  
Cancún, Q. Roo  
Tula, Hgo.

Querétaro, Qtro.  
Playa del Carmen, Q. Roo  
Pachuca, Hgo.  
Estado de México VIM/VIR  
Estado de México VIS/VIM

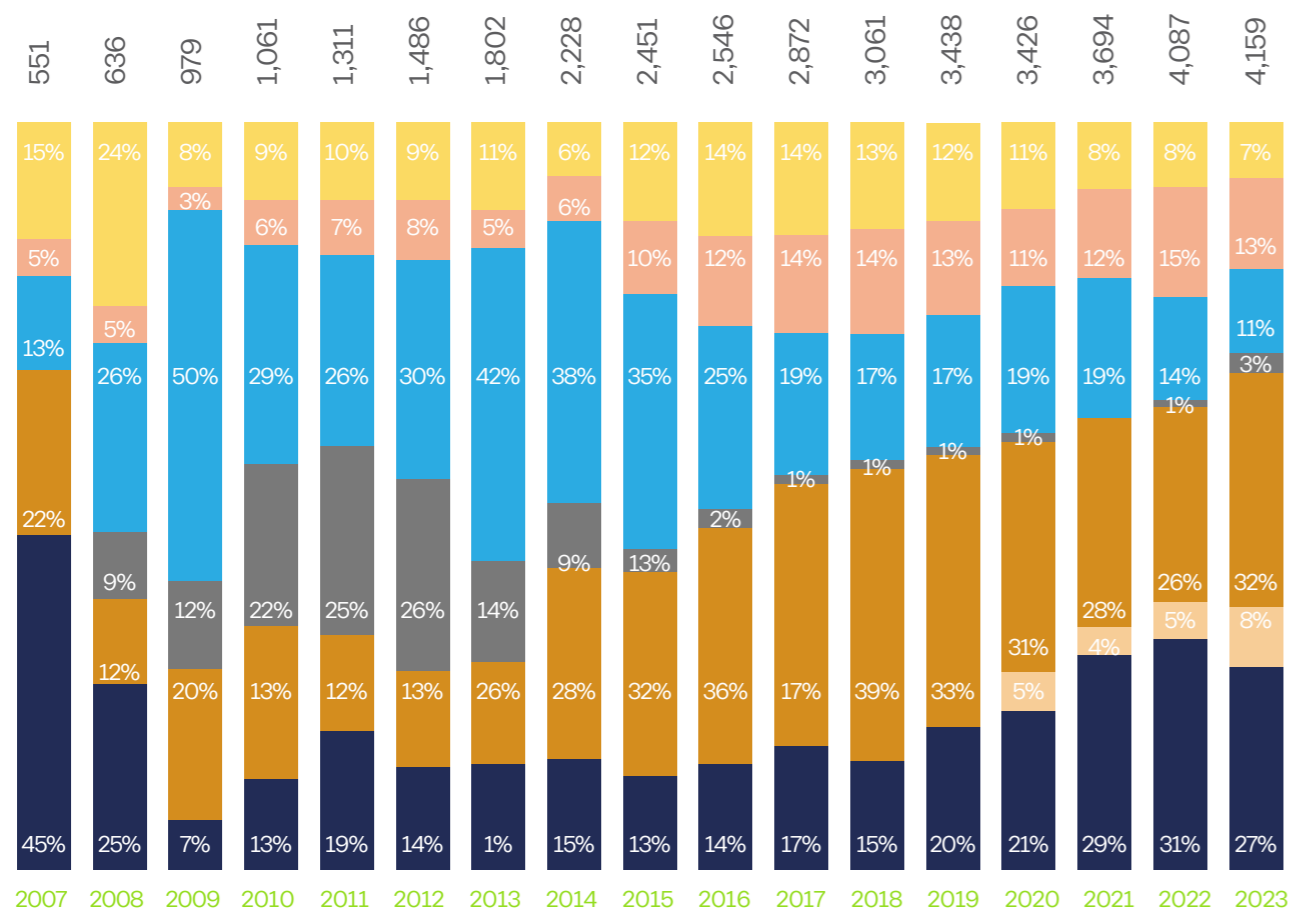
\*VIS: Viviendas de interés social  
\*VIM: Viviendas de interés medio  
\*VIR: Viviendas de interés residencial



Las fuentes hipotecarias tradicionales, incluyendo al Infonavit, Fovissste y bancario, demostraron gran solidez durante el 2023. Representaron un 84% del total de unidades escrituradas en el año, creciendo así un 6.5% los ingresos a través de hipotecas tradicionales.

### Distribución de Ingresos de Vinte por Tipo de Financiamiento

Ingresos por escrituración de viviendas en millones de pesos



- 2007: Oferta hipotecaria de Sofoles previo a la crisis
- 2009: Fovissste incrementa colocación y ciclo de pago
- 2011: Infonavit Total impulsa el financiamiento de vivienda en el segmento medio y residencial
- 2013: Fovissste incrementa colocación y reduce ciclo de pago. Bancos disminuyen tasas hipotecarias buscando incrementar su participación en vivienda de segmento medio y residencial.
- 2017: Infonavit Tradicional incrementa crédito hasta Ps. 1.6mdp (2.1mdp en 2019)
- 2019: Bancos con tasas hipotecarias en bajos históricos de hasta 7.49%
- 2020: Principales hipotecarias (Infonavit, Fovissste y Bancos Comerciales) resilientes e impulsando la generación de hipotecas.

Otros Sin crédito hipotecario Fovissste

Infonavit Total Infonavit Tradicional Unamos Créditos Bancos

Fuente: Datos de la Compañía

\*Unamos Créditos Infonavit: Es una nueva modalidad Infonavit que permite unir los créditos de dos personas sin que estas se encuentren casadas; esto significa que se puede tramitar un crédito hipotecario con familiares, amigos o tu pareja, si viven en unión libre (fuente: Milenio).



### Vivienda de Interés Social (VIS)

- Clase socioeconómica: D/D+
- Precios: \$500,000 a \$800,000
- Áreas: cocina, sala-comedor, 2 recámaras, estacionamiento, todos los servicios disponibles.
- Departamentos desde 49m<sup>2</sup>
- Casas desde 54m<sup>2</sup>

### Vivienda de Interés Medio (VIM)

- Clase socioeconómica: C
- Precios: \$800,000 a \$1,650,000
- Áreas: cocina, sala-comedor, estancia, 2 a 3 recámaras, 2 a 3 baños, 1 a 2 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios.
- Departamentos desde 45m<sup>2</sup>
- Casas desde 52m<sup>2</sup>



### Vivienda de Interés Residencial (VIR)

- Clase socioeconómica C+
- Precios: \$1,650,000 a \$5,000,000
- Áreas: cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios
- Casas desde 79m<sup>2</sup>

# Presencia VINTE



Aproximadamente el **50% de nuestras ventas se originan en medios digitales** y por recomendaciones de parte de clientes.

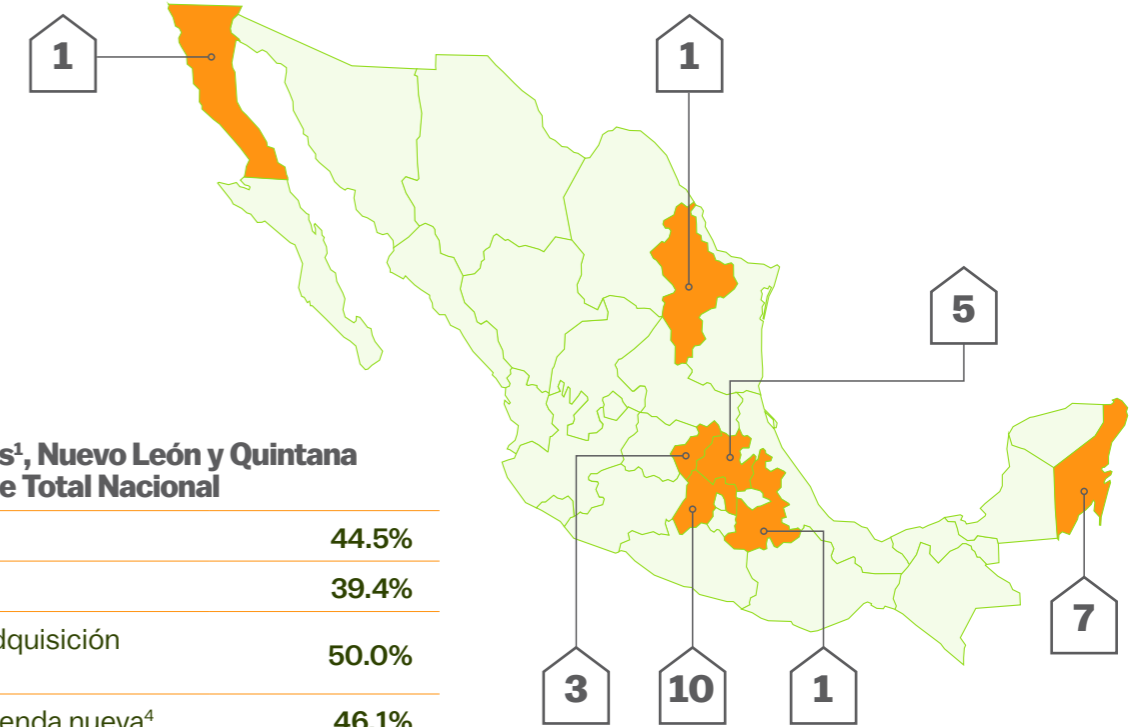
Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 44.5% del Producto Interno Bruto del país, el 39.4% de la población, así como el 50.0% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información del INEGI y SHF.

En 2023, se colocaron el 46.1% de los créditos de vivienda nueva en dicha región según información de la SEDATU. Vinte posee una reserva territorial mayor a los cuatro años promedio por plaza, en aproximadamente 629 hectáreas al 31 de diciembre de 2023, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 40,309 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.

La reserva territorial de la Compañía posee un enfoque en el centro del país con una equivalencia de lotes de vivienda en ingresos igual a 20.3% en el Estado de México, 13.0% en Hidalgo, 16.3% en Querétaro, 5.7% en Puebla, 35.5% en Quintana Roo, 3.0% en Nuevo León y 6.1% en Baja California.

## Crecimiento Geográfico Selectivo

# de desarrollos (incluyendo 11 desarrollos completados)



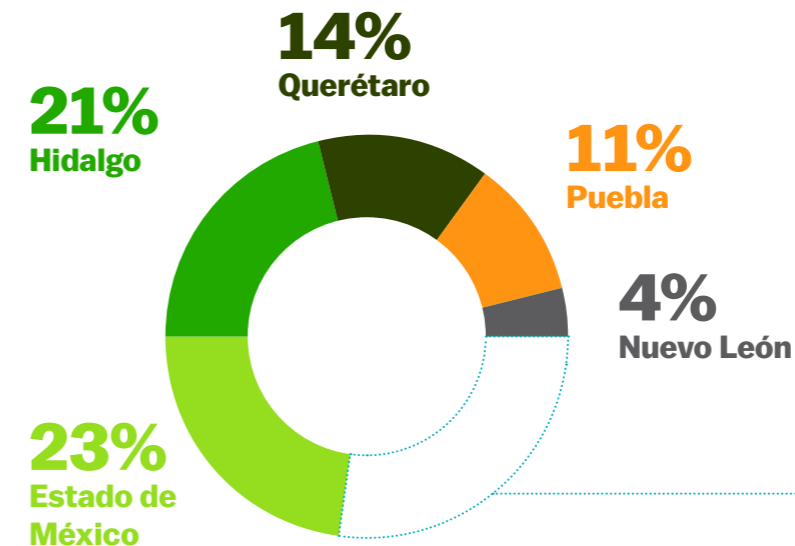
### Centro del País<sup>1</sup>, Nuevo León y Quintana Roo como % de Total Nacional

PIB <sup>2</sup>	44.5%
Población <sup>2</sup>	39.4%
Demanda de Adquisición de Vivienda <sup>4</sup>	50.0%
Créditos de vivienda nueva <sup>4</sup>	46.1%

Fuente: Datos de la Compañía, SHF, INEGI & SEDATU. (1) Centro del País: Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Querétaro y Puebla. (2) INEGI (3) SHF (4) SEDATU

### % de Ingresos por escrituración de viviendas por Ubicación al 31 de diciembre de 2023

#### Beneficio nearshoring



#### Beneficio turismo

**27%**  
Quintana Roo

## Cifras Relevantes VINTE de 2023

TACC (2008-2023)  
**14.3%**  
 en ingresos totales

EBITDA  
**880.9 millones**  
 +16.3% vs. 2022

Utilidad neta  
**438.3 millones**  
 +6.3% vs. 2022



vs 105k Utilidad neta por vivienda en 2022

**+10.6%**  
**anual en ingresos**



de ROE en los últimos 12 meses

**100%**  
 de deuda en pesos

**2.90x**  
 de deuda neta/ EBITDA al cierre del año

**+5.2%**  
 de crecimiento vs. 2022 en precio promedio, cerrando por encima de 1 millón de pesos (1.15)

**9.1%**  
 Margen neto en 2023



# 3,792 viviendas

escrituradas en 2023 vs. 3,932 en 2022

Nula dependencia de subsidios:  
**0.0%**  
 de los ingresos del año fueron ventas con subsidios, igual que en 2022

**+20.8%**  
 de la deuda neta en un año

**\$3,900 millones**  
 de inversión en el año en adquisición de terrenos, edificación, urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, iluminación), agua, alcantarillado y otros



**+50% de ventas**  
 fueron por recomendaciones de clientes o medios digitales

Flujo de efectivo de la Operación positivo, incluyendo inversiones en Tierra, de **71 millones de pesos.**

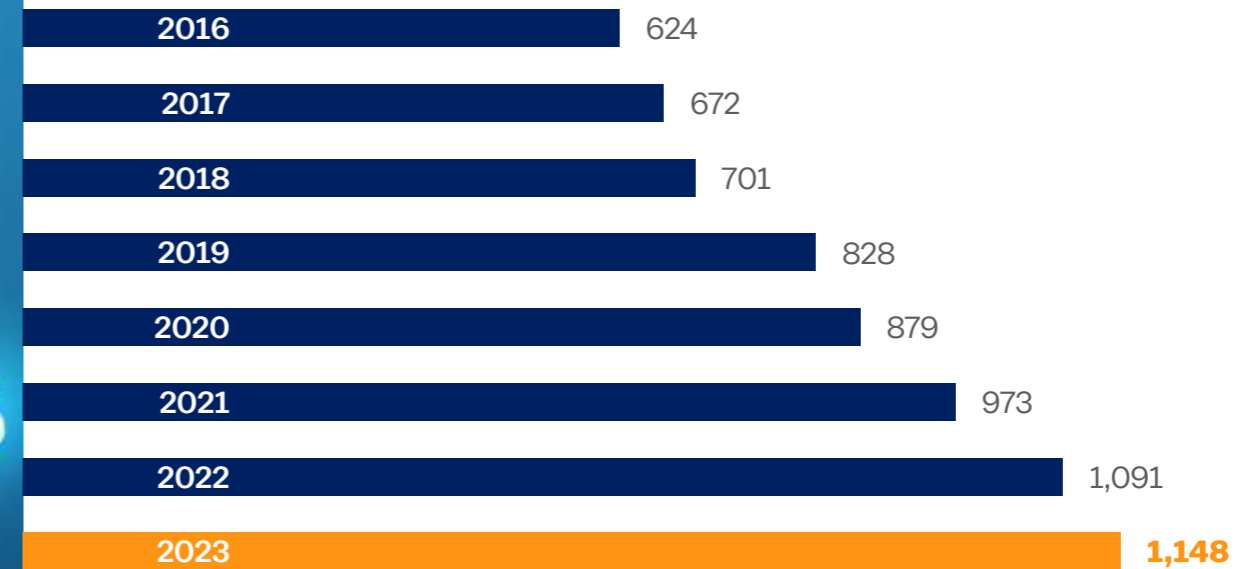


**Plusvalía anual promedio entre 5.0% a 9.3%** en los últimos 20 años, frecuentemente la mayor de la industria

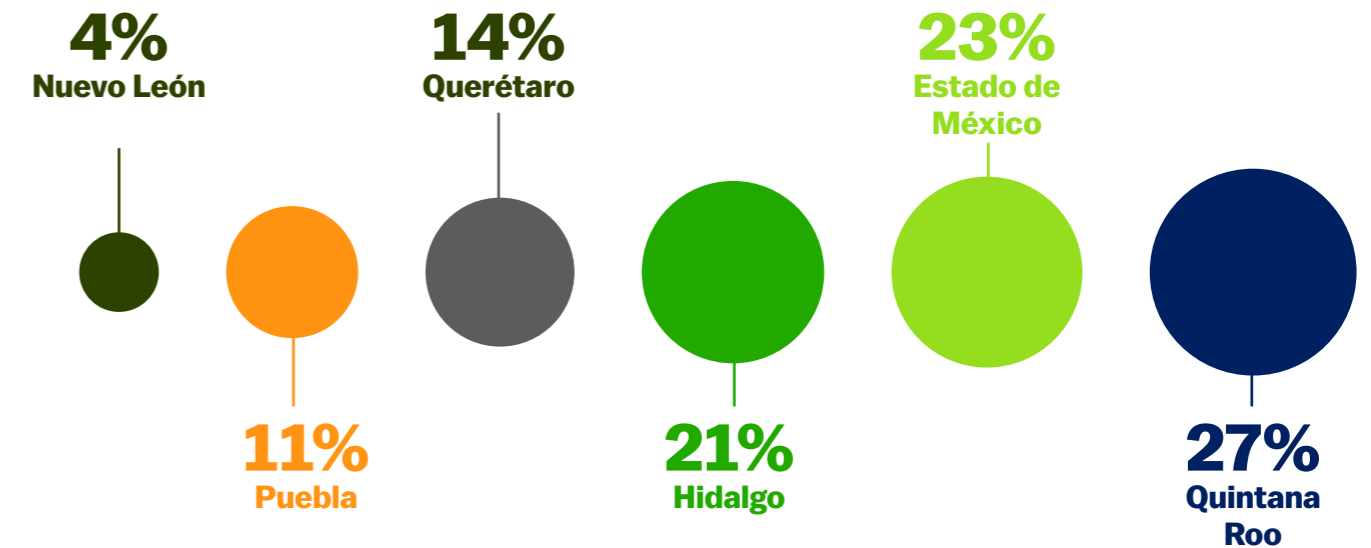
# Información financiera



## Precio Promedio (en miles de pesos)



## Porcentaje de Ingresos por Ubicación



## Resultados (Ps. Mills.)

	2019	2020	2021	2022	2023
Ventas	3,745	3,651	4,161	4,357	4,820
Utilidad Bruta (sin intereses capitalizados)	1,244	1,088	1,210	1,315	1,501
Utilidad de Operación	831	567	643	708	828
Resultado Integral de Financiamiento (con intereses capitalizados)	116	127	146	145	241
UAFIDA	874	615	690	757	881
Utilidad Neta	533	343	379	412	438

### Flujo de Efectivo (Ps. Mills)

	2019	2020	2021	2022	2023
Resultado antes de impuestos	726	440	497	562	587
Flujos por actividades de operación	-600	169	239	463	71
Flujos por actividades de inversión	-107	-35	-49	-121	-90
Flujos por actividades de financiamiento	630	907	-640	-475	815
Saldo inicial de efectivo	330	252	1,293	844	711
Efectivo generado en el periodo	-77	1,041	-449	-133	796
Saldo final de efectivo	252	1,293	844	711	1,507

### Situación Financiera (Ps. Mills.)

	2019	2020	2021	2022	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	252	1,293	844	711	1,507
Activo total	7,931	9,241	9,512	9,881	11,718
Deuda total	2,345	2,893	2,812	2,854	4,059
Pasivo total	4,353	4,923	5,143	5,284	6,868
Capital contable	3,577	4,319	4,369	4,596	4,849

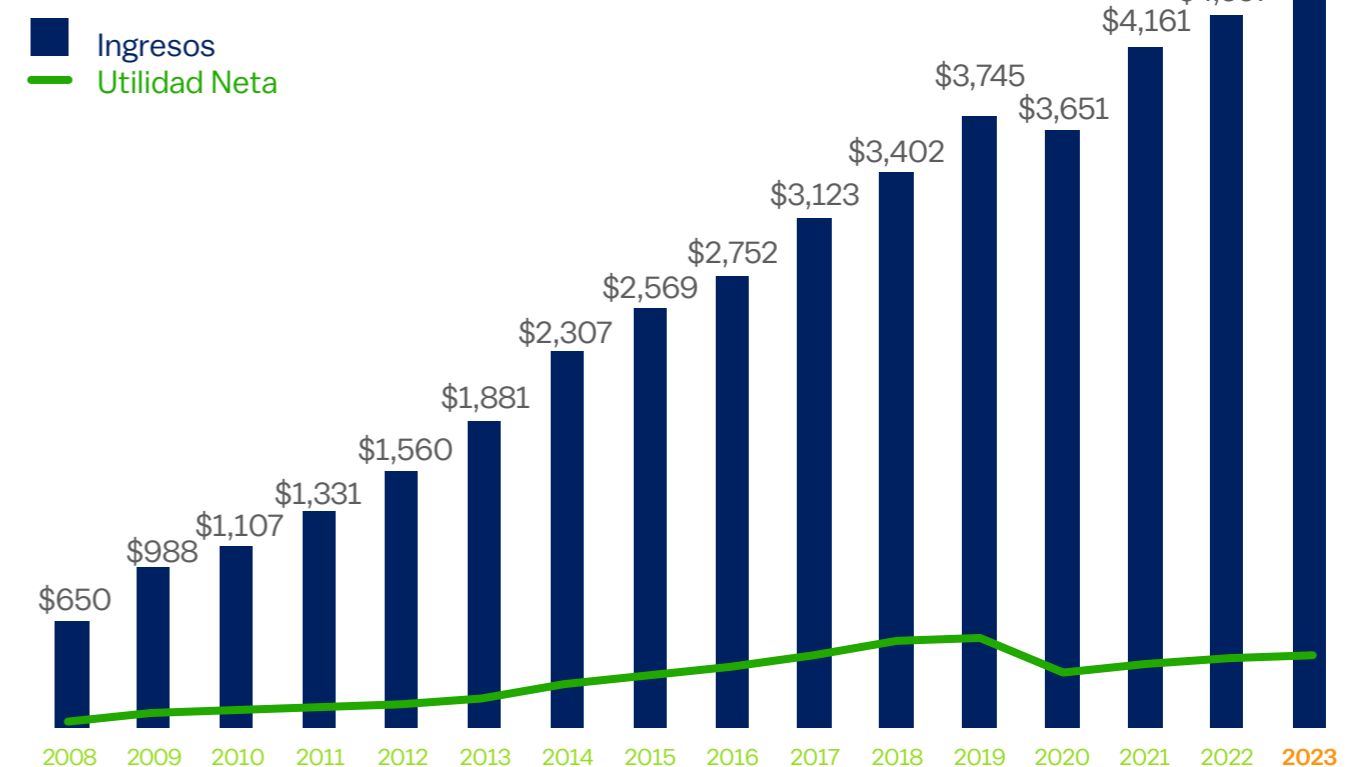
### Crecimiento y Rentabilidad (%)

	2019	2020	2021	2022	2023
Crecimiento de ingresos	10	-2	14	5	11
Crecimiento UAFIDA	15	-30	12	10	16
Margen bruto	33	30	29	30	31
Margen operativo	22	16	15	15	17
Margen UAFIDA	23	17	17	17	18
Margen neto	14	9	9	10	9

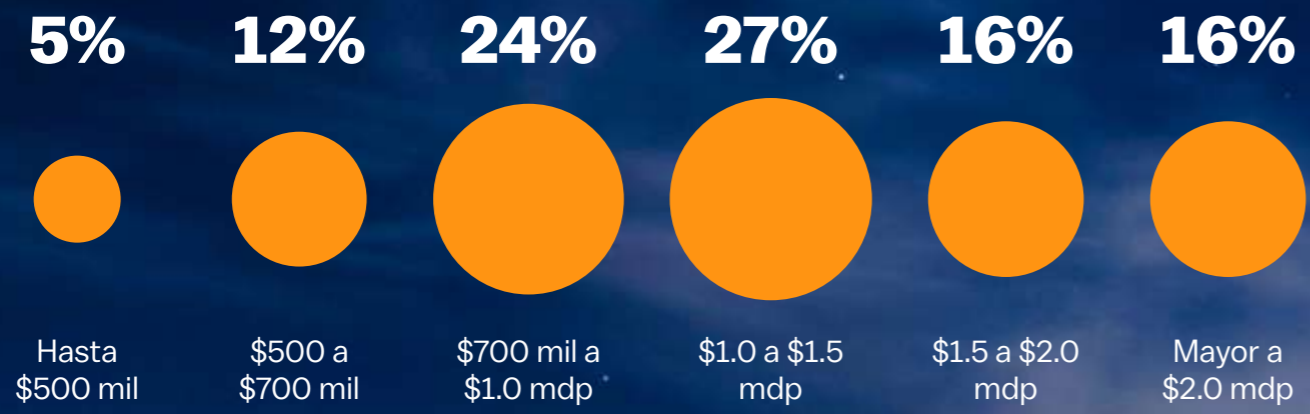
### Razones Financieras (veces)

	2019	2020	2021	2022	2023
Activo circulante/Pasivo circulante	2.9	3.8	3.3	3.3	3.7
Activo circulante/Pasivo total	0.8	1.0	1.0	1.0	0.9
Pasivo total/Capital contable	1.2	1.1	1.2	1.1	1.4
Deuda bruta/EBITDA	2.7	4.7	4.0	3.8	4.3
Deuda neta/EBITDA	2.4	2.6	2.8	2.9	3.4
Deuda neta/Capital contable	0.6	0.4	0.4	0.5	0.5
Cobertura de intereses	6.2	5.0	4.7	5.2	2.5
ROE (%)	16.50%	8.60%	8.60%	9.20%	9.40%
ROIC (%)	17.10%	10.60%	11.30%	11.50%	12.5%

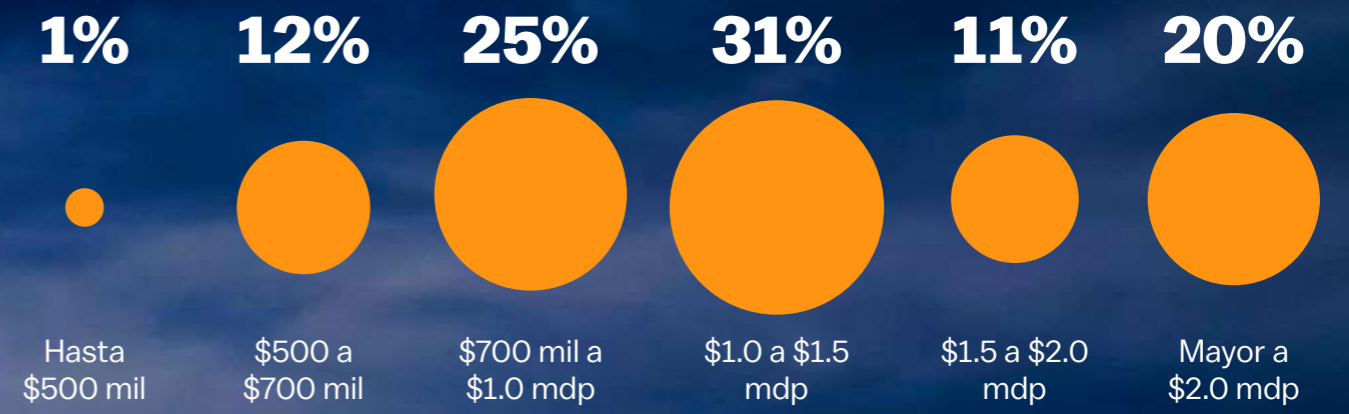
### Utilidad Neta (Ps. Mills.)



**Ingresos por Venta de Vivienda 2022**  
(Por rango de precio)



**Ingresos por Venta de Vivienda 2023**  
(Por rango de precio)



# Sustentabilidad



El desarrollo sustentable es el desarrollo que **satisface las necesidades** del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

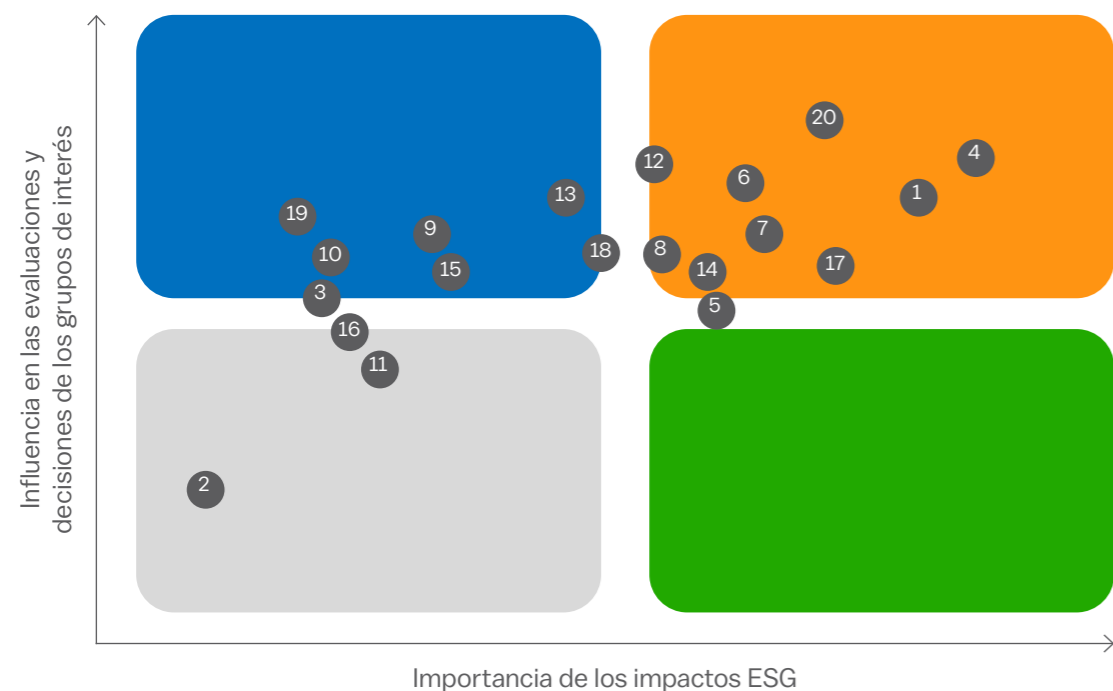
# Análisis de Materialidad

A principios de 2020 llevamos a cabo nuestro primer análisis de materialidad para alinear nuestra estrategia de sustentabilidad y tener el mayor impacto posible en nuestros varios grupos de interés.

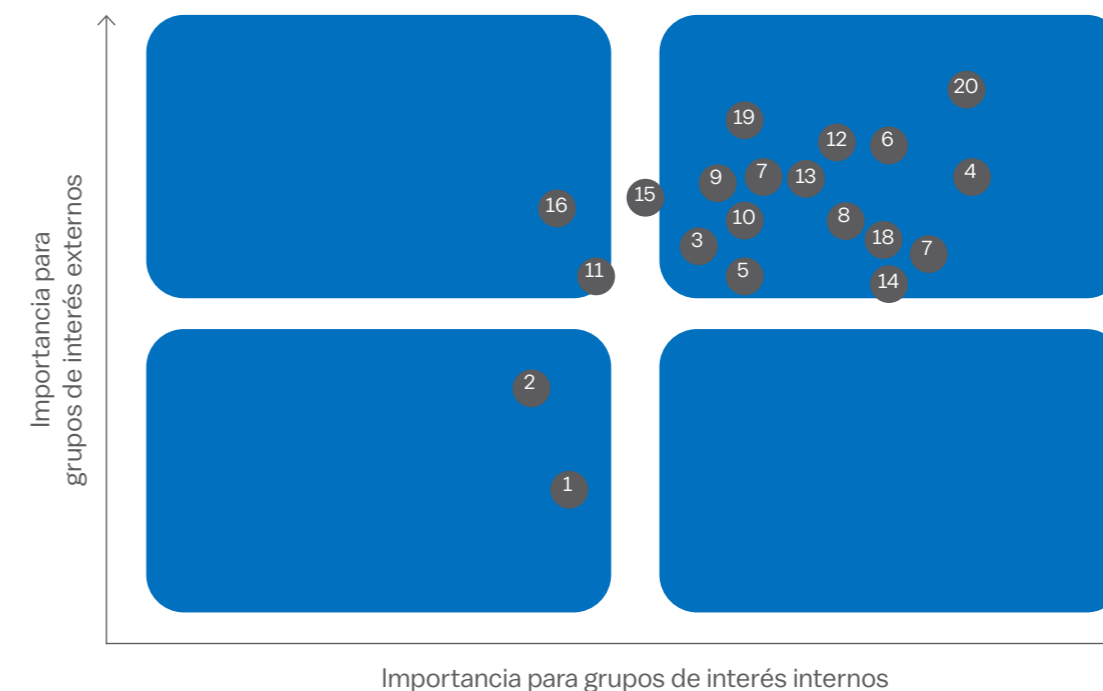
Nuestro objetivo era entender cuáles son los temas materiales en los que debemos de enfocarnos para poder optimizar nuestros recursos en ello y a la vez reconocer riesgos potenciales en la forma en la que hemos manejado nuestra estrategia en estos temas hasta la fecha.

Además, el análisis de materialidad nos permite hacia adelante identificar cuáles indicadores relevantes debemos agregar a nuestros reportes de sustentabilidad en años futuros y poder cumplir con los principios de Materialidad y Exhaustividad de acuerdo con las guías de GRI.

Como resultado de nuestro análisis, identificamos 10 temas materiales que presentamos en nuestra matriz de materialidad a continuación:



- |                         |  |                         |   |
|-------------------------|--|-------------------------|---|
| <b>Temas materiales</b> |  | <b>Temas emergentes</b> |   |
| 1                       | Diseño de la vivienda                                | 2                       | Diversidad e inclusión en la fuerza laboral     |
| 4                       | Ética de negocios                                    | 11                      | Manejo de la cadena de suministros              |
| 5                       | Gobierno corporativo                                 | 16                      | Relación con la comunidad                       |
| 6                       | Impacto en la ecología de la ubicación               |                         |   |
| 7                       | Manejo de asuntos regulatorios                       | <b>Temas generales</b>  |   |
| 8                       | Manejo de derechos humanos                           | 3                       | Emisión de gases de efecto invernadero          |
| 12                      | Manejo del agua                                      | 9                       | Manejo de desechos                              |
| 14                      | Prácticas de trato con los empleados                 | 10                      | Manejo de incidentes críticos                   |
| 17                      | Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico | 13                      | Prácticas de venta                              |
| 20                      | Calidad de la vivienda                               | 15                      | Privacidad del cliente y manejo seguro de datos |
|                         |  | 16                      | Relación con la comunidad                       |
| <b>Temas urgentes</b>   |  | 18                      | Salud y seguridad de los empleados              |
| 0                       | Ninguno  | 19                      | Seguridad en las comunidades                    |





## Prioridades de temas materiales por grupos de interés

En el proceso de elaboración de nuestro análisis de materialidad recibimos muchos comentarios de personas que respondieron las encuestas diciendo que sentían casi todos los factores eran de suma relevancia para Vinte y que fue difícil hacer una selección relativa entre ellos. No es sorprendente por lo tanto que las calificaciones promedio de los temas que salieron como materiales sean todas bastante altas en la escala que usamos para calificarlas. Sin duda el tema más prioritario para la mayoría de nuestros grupos de interés fue la ética de negocios.

### Temas materiales con calificación más alta por grupo de interés

Analistas	Impacto en la ecología de la ubicación
Bancos	Gobierno corporativo, manejo de asuntos regulatorios
Clientes	Calidad de la vivienda
Colaboradores	Ética de negocios
Consejo	Ética de negocios
Directivos	Ética de negocios
Inversionistas	Ética de negocios
Proveedores	Ética de negocios



### Calificación promedio por tema material para cada grupo de interés (5 es lo más importante, 1 lo menos)

	Analistas	Bancos	Clientes	Colaboradores	Consejo	Directivos	Inversionistas	Proveedores
Diseño de la vivienda	4.00	4.44	4.62	4.42	4.33	4.71	4.83	4.67
Ética de negocios	3.33	4.78	4.60	4.59	5.00	4.82	5.00	4.89
Gobierno corporativo	3.67	5.00	4.32	4.15	4.67	4.24	4.83	4.33
Impacto en la ecología de la ubicación	5.00	4.11	4.67	4.44	4.67	4.29	4.50	4.33
Manejo de asuntos regulatorios	3.33	5.00	4.58	4.21	3.33	4.53	4.83	4.56
Manejo de derechos humanos	3.67	4.33	4.38	4.31	4.33	4.18	4.50	4.78
Manejo del agua	4.00	4.22	4.69	4.37	4.67	4.06	4.50	4.11
Prácticas de trato con los empleados	4.33	4.33	4.29	4.40	3.67	4.41	4.17	4.67
Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico	3.67	4.89	4.31	4.41	4.00	4.65	4.83	4.11
Calidad de la vivienda	3.67	4.78	4.89	4.58	4.33	4.41	4.83	4.56

# Modelo de Sustentabilidad

Vinte busca mejorar la calidad de vida de las personas, proporcionando complejos inmobiliarios con diseños integrales sustentables, equipamiento y amenidades superiores a los de otros competidores, y el desarrollo de la vida en comunidad.

## Ejes de la Sustentabilidad

La Compañía monitorea, entre otros, los siguientes elementos dentro de sus comunidades:

### Salud

- Ubicación estratégica cercana a centros hospitalarios.
- Adecuados sistemas de drenaje pluvial.
- Participación en brigadas de salud estatales o municipales.
- Accesibilidad a distribuidores de medicamentos públicos o privados.

### Educación

- Instalaciones educativas cercanas a los desarrollos.
- Presencia de departamentos culturales públicos.
- Centros especializados en artes recreativas.
- Acceso a actividades culturales.

### Seguridad

- Cercanía a instituciones de apoyo en caso de emergencia.
- Vialidades adecuadas para la fluidez de tránsito.
- Iluminación funcional y bien distribuida en las cercanías.
- Departamentos de vigilancia aledaños.

### Plusvalía

- Alta calidad de la vivienda y de las amenidades que conforman el desarrollo.
- Ubicación con buenos accesos.
- Acceso a servicios: calles pavimentadas, internet, diversas amenidades que estimulan la vida en comunidad, etc.
- Desarrollo futuro: centros comerciales, escuelas, etc.

### Cartera hipotecaria sana

- Políticas crediticias claras y accesibles
- Tasas de interés justas
- Procesos de verificación eficientes
- Maduración y refinamiento de políticas de identificación de sujetos crediticios.



# Comité de Sustentabilidad

El Comité de Sustentabilidad tiene al menos dos sesiones al año para tratar todos los temas de sustentabilidad y estrategia de sustentabilidad de la compañía.



## Económico

Gonzalo Pizzuto  
Dirección de Finanzas

Melito Hernández  
Dirección de ADC



## Social

Myriam Rodríguez  
Capital Humano

Marién Vázquez  
Postventa

Luis Enrique Zetina  
SySO



## Ambiental

Eleazar Acuña  
Vinte Diseño

Tobías Contreras  
Vintelligence

Maclovio Hernández  
Dirección de Producción

Carlos Santurtún  
Dirección de IPO

Fernando Magaña  
Dirección de G.R.T

Orlando Ramírez  
COCOVÍ



## Dirección

Rene Jaime Mungarro  
Dirección General

Carlos Cadena  
Dirección de Relaciones  
Institucionales

Domingo Valdés  
Dirección de Finanzas

Carlos López  
Dirección de A.C.H.



## Sustentabilidad

Con la finalidad de minimizar los impactos sociales y ambientales de los proyectos inmobiliarios, Vinte cuenta con un sistema de Administración Social y Ambiental, con base en:

	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos		Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas
	Ley General de Bienes Nacionales		Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)
	Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas		Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente LGEEPA SEMARNAT

Este sistema incluye los procedimientos de hallazgos fortuitos, mismos que fomentan el cuidado, respeto y protección del patrimonio cultural, siguiendo las regulaciones y trámites requeridos por las autoridades pertinentes y del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Como resultado de lo anterior y del firme compromiso de Vinte por mantener un sano ambiente laboral y por apegarse a las mejores prácticas de temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, una vez más pasó por el proceso de obtener una calificación de ESG por parte de Sustainalytics por 5 años consecutivos y nuevamente en 2023, por cuarta vez se obtuvo una calificación de bajo riesgo y calificó como “ESG Regional Top Rated”.

### Resultado de Evaluación de riesgo ESG de VINTE por Clarity AI

Clasificación de menor riesgo ESG México	1er cuartil de menor riesgo
Posición de muestra total de 29,497 empresas calificadas en el mundo	Top 12%
Posición de muestra total de 128 empresas calificadas en México	Top 10%
Posición de muestra total de 134 desarrolladoras de vivienda a nivel mundial	Top 8%



Número de compañías calificadas por Sustainalytics

# 15,653

Calificación Histórica de Riesgo ASG

- 2019: 23.7 medio
- 2020: 19.7 bajo
- 2021: 18.0 bajo
- 2022: 14.2 bajo
- 2023: 17.5 bajo

Calificación de Riesgo ASG

- 17.5 Riesgo Bajo
- 0-10 Insignificante
- 10-20 Bajo
- 20-30 Medio
- 30-40 Alto
- 40+ Severo

### TOP en riesgo bajo ASG a nivel mundial según Sustainalytics

- Pasamos de ser calificados con riesgo medio a riesgo bajo desde la primera evaluación en el 2019.
- El aumento en 3.3 puntos de riesgo se debe, principalmente, a que se incluyó una nueva Cuestión Material ASG, Salud y Seguridad Ocupacional, y a un aumento en la exposición al riesgo de la industria (no depende de Vinte)

## Temas Materiales ESG

Estos son los Temas Materiales que determinan la clasificación del riesgo ESG.

Nombre del tema	Exposición a Riesgo ESG Puntuación/Categoría	Manejo de riesgos ESG Puntuación/Categoría	Clasificación de Riesgos ESG Puntuación/Categoría	Contribución al Porcentaje de Riesgos ESG Puntuación/Categoría
Gobierno Corporativo	9.0 Alto	44.8 Promedio	5.0 Medio	28.4%
Salud y Seguridad en el trabajo	3.0 Bajo	21.3 Débil	2.4 Bajo	13.7%
Gobierno de Producto	4.0 Medio	44.5 Promedio	2.2 Bajo	12.7%
Capital Humano	4.0 Medio	51.9 Fuerte	2.0 Bajo	11.6%
Emisiones, Efluentes y Desperdicio	3.0 Bajo	38.3 Promedio	2.0 Insignificante	11.3%
Integración ESG – Financieros	5.1 Medio	67.1 Fuerte	1.7 Insignificante	9.6%
Corrupción y Sobornos	4.0 Medio	69.4 Fuerte	1.4 Insignificante	7.8%
Relación con la Comunidad	2.0 Bajo	63.7 Fuerte	0.9 Insignificante	4.9%
Total	34.1 Bajo	50.3 Fuerte	17.5 Bajo	100.0%

Durante 2023, seguimos trabajando en nuestras iniciativas de sostenibilidad para llegar a ser líderes en este segmento. En general, nuestro perfil de riesgo es bajo. También, en 2023 pasamos una vez más por el proceso de calificación ESG por parte de MSCI, donde logramos calificaciones superiores al promedio de nuestra industria en los temas más relevantes en el pilar ambiental y social. El pilar de gobierno corporativo todavía no se encuentra en el nivel que buscamos tener, principalmente por temas relacionados con factores regionales en la conformación de Consejos de Administración.

## Calificación ESG

Al 27 de marzo del 2023

Tema Clave	Peso	Promedio de la Industria	Puntuación (0-10)
Puntuación Media Ponderada de los Temas Clave		5.0	3.8
MEDIO AMBIENTE	30%	5.1	4.5
Oportunidades en la construcción ecológica	30%	5.0	4.5
SOCIAL	35%	4.9	5.0
Salud y Seguridad	20%	4.3	5.2
Seguridad del Producto y Calidad	15%	6.0	4.7
GOBIERNO	35%	4.9	2.0
Gobierno Corporativo		5.7	2.7
Comportamiento Corporativo		5.7	4.2



Fecha de acción de calificación: 31 de julio del 2024

Última actualización del informe: 31 de julio del 2024

Historial de la calificación ESG

Dic-19. **B**

Ene-21. **BB**

Ene-22. **BB**

Mar-23. **BB**

Jul-24. **BB**

El historial de la calificación ESG muestra las cinco acciones de calificación más recientes

# Grupos de Interés

Los principales grupos de interés, así como los medios de interacción entre los mismos y la Compañía, temas e interés relevantes y departamentos relacionados que brindan servicio y atención al respectivo grupo se detallan a continuación:



Grupos de Interés	Medio de Interacción	Temas de Interés	Departamento relacionado
<b>Clientes</b>	Página Web Redes sociales Publicidad en medios Atención a clientes Informes anuales Correo electrónico Contacto telefónico Buzón de sugerencias Atención personal	Calidad en las viviendas Infraestructura Eficiencia de servicio Entrega de vivienda Gestión de garantías Asesoramiento de financiamiento hipotecario	Área comercial Mercadotecnia Área de Postventa Asociación civil de cada desarrollo
<b>Colaboradores</b>	Cursos Inducción Capacitaciones Talleres Encuestas de clima laboral Línea ética Atención personal	Operación de la Compañía Funcionamiento del mercado Créditos Bancarios Condiciones laborales	Recursos Humanos
<b>Autoridades</b>	Correo electrónico Teléfono	Cumplimiento de regulaciones Convenios Autorizaciones	Dirección Jurídica
<b>Comunidad</b>	Correo electrónico Teléfono Eventos Página de internet Redes sociales	Integración social Conservación de imagen de viviendas Mantener buena calidad de vida Administración y mantenimiento de condominios	Departamento de Postventa Área Comercial
<b>Proveedores</b>	Correo electrónico Teléfono Buzón de sugerencias Línea ética	Calidad de productos y materiales Precios (Alianzas estratégicas)	Dirección de Insumos para la Operación Dirección de Producción y Obra
<b>Inversionistas</b>	Reportes trimestrales Teleconferencias Reportes anuales Informes anuales Informes anuales web Correo electrónico Atención personal	Desempeño operativo Desempeño financiero	Relación con inversionistas
<b>Instituciones Financieras</b>	Reportes trimestrales Teleconferencias Reportes anuales Informes anuales Informes anuales web Correo electrónico Atención personal	Desempeño operativo Desempeño financiero	Relación con inversionistas

# ODS de la ONU

Vinte contribuye al logro de 14 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.



## Fin de la pobreza

- Vinte impulsa el crecimiento económico de las zonas donde opera, dado el crecimiento ordenado de las ciudades, generación de empleo y comercios que surgen para dar servicio de sus comunidades.



## Salud y Bienestar

- 7 clínicas medicas construidas y donadas por Vinte.
- Equipamiento deportivo y recreacional suficiente.
- Parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.



## Educación de Calidad

- Construcción de escuelas de calidad y gratuitas según la demanda poblacional de las comunidades Vinte.
- Los niños que atienden a escuelas donadas por Vinte han mostrado mejores resultados que el promedio del Municipio.



## Igualdad de Género

- 42% de los empleados de Vinte son mujeres.
- 244 ocupan puestos de administración de liderazgo.
- Más del 42% de las viviendas Vinte escrituradas en 2023 fueron adquiridas por mujeres.



## Agua limpia y saneamiento

- 9 plantas de tratamiento y 334 sistemas de captación de agua pluvial apoyando acuíferos naturales.



## Energía asequible y no contaminante

- Todas las comunidades Vinte con acceso a las redes públicas de energía moderna.
- Vivienda Hibrida / Cero Gas.
- Más de 5,000 viviendas con certificación EDGE.



## Trabajo decente y crecimiento económico

- vivienda pública más rentable del sector.
- Socios estratégicos BID, PROPARCO, IFC y DEG.
- Vivienda de clientes con plusvalía en diferentes estados de México.



## Industria innovación e infraestructura

- Aplicación de tecnología e innovación para la efectiva industrialización de los procesos productivos.
- Construcción y donación de más de 92kms de vialidades.



### Reducción de las desigualdades

- Vinte ha vendido más de 44 mil viviendas en comunidades mixtas (interés social y medio). El segmento más bajo es el que ha tenido la mayor plusvalía.



### Ciudades y comunidades sostenibles

- A través de sus comunidades, Vinte formenta una mejor planeación y gestión urbana para que los espacios urbanos sean más inclusivos, seguros, sostenibles fomentando la integración y escalabilidad social integral.



### Producción y consumo responsables

- Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, como las más de 5,000 viviendas certificadas EDGE con 67% de eficiencia en uso de materiales sustentables.



### Acción por el clima

- En Vinte se combate al cambio climático desde el diseño, nivel urbano, y a nivel vivienda.
- Todas las viviendas de nuestras comunidades cuentan con ecotecnologías sostenibles.



### Paz, justicia e instituciones sólidas

- Vinte se asegura del cumplimiento de derechos humanos e integración social igualitaria, el desarrollo individual y colectivo del ser humano, la escalabilidad social, la seguridad e integridad de las personas, la tolerancia y la no discriminación.



### Alianzas para lograr los objetivos

- Vinte constantemente genera alianzas Institucionales, locales e internacionales, para lograr los Objetivos de Desarrollo Sostenible a través de sus Comunidades.



# Social

Como parte de nuestro compromiso con los objetivos de desarrollo sustentable de la ONU, tenemos dos ejes que guían nuestra participación social:



## Fundación Vinte

- Promueve la participación de las personas de forma colaborativa.
- Rehabilita espacios públicos.
- Mejora el medio ambiente.
- Incrementa la percepción de seguridad dentro de la comunidad.

## Integración Social

- Realiza trabajo de organización vecinal mediante una Asociación Civil.
- Realiza mejoras y mantenimiento del desarrollo mediante un Promotor Vecinal.
- Gestiona campañas ciudadanas con instituciones gubernamentales y privadas.
- **Más de 57,936** viviendas escrituradas de interés social, medio y residencial en **comunidades mixtas**.
- **El modelo de comunidades Vinte** incluye parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.

- **Plusvalía** anual promedio entre **5.0% y 9.3%** en los últimos 20 años, frecuentemente la mayor de la industria.
- **101** kms de vialidades, **7** clínicas médicas y **2** hospitales construidos y donados por Vinte.
- **754 aulas escolares** para **32 escuelas donadas**, calificada entre las **mejores en desempeño académico** en su región, validado por PwC.
- **10 plantas de tratamiento** y **334 sistemas de captación de agua pluvial apoyando acuíferos naturales**.
- **Primeros** en hacer viviendas **EDGE del IFC certificadas en México**, certificamos **13,627** viviendas EDGE entre 2019 y 2023 en 11 diferentes desarrollos, y el total de viviendas **1,378** fueron **EDGE Advanced**.



13,627

Unidades Certificadas

1.1

Ahorro Em. CO<sub>2</sub> anuales

**31.6%**  
Eficiencia-Energía

**37.5%**  
Eficiencia-Agua

**66.3%**  
Eficiencia-Materiales

# Ambiental



## 13,627

Viviendas EDGE  
construidas entre 2020  
y 2023, incluyendo  
**1,378** viviendas EDGE  
Advanced, logrando  
ahorros anuales de  
**9,450** toneladas de  
CO<sub>2</sub> y **753,478** m<sup>2</sup> de  
agua, entre otros.

Vinte cuenta con una visión de protección ambiental, misma que promueve el uso de los recursos naturales de manera más eficiente a través de su programa integral de administración en materia ambiental; incluyendo instalaciones que potencien las habilidades de las personas, brindando seguridad, ahorro energético, medios de comunicación y conservación del patrimonio.

Todas las viviendas de las comunidades Vinte cuentan con ecotecnologías que permiten ofrecer amenidades sustentables para sus habitantes, así como ahorros mensuales en pagos de luz, agua y gas, a través del uso de focos ahorradores, WC ecológico, calentadores de paso, entre otros.

Vinte continúa con la innovación hacia viviendas eficientes que mejoran la calidad de vida, y ha certificado 13,627 viviendas como viviendas EDGE entre 2019 y 2023.





Cada una de estas viviendas tiene un ahorro de emisiones de carbono aproximado de 0.91 toneladas. Esto significa un ahorro de 9,450 toneladas de CO<sub>2</sub> en total de 2019 a 2023.

Durante 2023, Vinte tituló 2,010 viviendas bajo el régimen de hipotecas verdes del INFONAVIT, alcanzando así 21,866 viviendas escrituradas bajo hipotecas verdes desde el 2010 al 2023. Además, a través de su Política de Compromiso Ambiental y Social, Vinte se compromete a impulsar iniciativas que ayuden a eficientar su impacto ambiental como lo es reducir emisiones de CO<sub>2</sub>, disminuir el uso de sustancias peligrosas, reducir desperdicios de materiales, energía y agua, entre otras cosas. Esta política está disponible a través del equipo de relación con inversionistas.

2010	<b>Generación de energía solar para áreas comunes</b>	Sistema con una generación anual promedio de 40 MW, permitiendo el ahorro de 20 toneladas de CO <sub>2</sub> y Ps.70,000 al año.
2010	<b>Vivienda cero energía</b>	Con el apoyo del gobierno de Canadá y la CONAVI se lograron eficiencias en el aislamiento térmico de muros y losas de las viviendas, protección solar en ventanas, obteniendo un ahorro del 77% en energía eléctrica.
2013	<b>Proyecto ECOCASA (Nama Vivienda)</b>	Otorga créditos para la construcción de viviendas eficientes energéticamente, reduciendo al menos un 20% de las emisiones de CO <sub>2</sub> , Vinte participó en Pachuca, Hidalgo.
2015	<b>EDGE Granada-Cadiar</b>	El primer programa EDGE a nivel nacional en la privada Cadiar de Real Granada, Tecámac, Estado de México.
2017	<b>Viviendas accesibles para personas con discapacidad</b>	Viviendas construidas a la medida de clientes con necesidades especiales que incluyen adaptaciones en habitaciones, rampas, sensores, entre otros.
2018	<b>Casa Híbrida, cero gas</b>	Casas que sustituyen el uso del gas por alternativas energéticas más amigables con el medio ambiente, reduciendo en 57% el consumo energético, 37% el consumo de agua generando hasta 63% de eficiencias en los materiales.
2019	<b>Vivienda con paneles solares</b>	Empezamos con escrituraciones en nuestro desarrollo Montalto en Nuevo León, donde todas las viviendas contarán con un panel solar.
2020-2023	<b>Líderes en certificaciones EDGE</b>	13,627 viviendas certificadas EDGE, haciendo a Vinte la principal desarrolladora de vivienda a nivel global por número de viviendas EDGE Certificadas.

## Soluciones

Con la finalidad de minimizar los impactos sociales y ambientales de los proyectos inmobiliarios, Vinte cuenta con un sistema de Administración Social y Ambiental, con base en:

 <p><b>Mezcladoras eficientes en cocina y baños</b></p>	 <p><b>Regaderas eficientes</b></p>
 <p><b>Sanitarios de doble descarga</b></p>	 <p><b>Sistemas de captación de agua pluvial</b></p>

### Pago de luz al mes\*

Familia de 4 integrantes

**\$150**

con ecotécnicas

**\$300**

sin ecotécnicas

**50%**

ahorro

Todas nuestras **comunidades** cuentan con privadas, diseño urbano sustentable, parques, áreas deportivas, ciclovía, filtración pluvial, comercio y post-venta.

Primer viviendera mexicana en certificar viviendas EDGE. A la fecha, hemos certificado **13,627 viviendas** en este programa.

Vinte ha construido **334 sistemas de captación de agua pluvial** en sus comunidades, así como **10 plantas de tratamiento de agua**.

Todas las unidades de Montalto en Monterrey tienen **páneles solares**.

Buscando cada vez una mejor calidad de vida a los habitantes de sus comunidades, Vinte ha ofrecido desde 2008 diversas innovaciones tecnológicas sustentables:

**Durante 2018 Vinte anunció su modelo de vivienda “La Casa Híbrida, Cero Gas”, se realizaron pruebas piloto de este modelo en las plazas de Estado de México, Querétaro y Quintana Roo.**

**En 2019 se construyeron y vendieron las primeras 56 viviendas de este tipo en donde se registran reducciones en consumo energético del 42%.**

El objetivo de este modelo, como su nombre lo indica es sustituir el uso de gas por alternativas energéticas más amigables con el medio ambiente y a un menor costo. Se sustituye la estufa tradicional por una parrilla de inducción magnética y el calentador de gas por un calentador eléctrico y calentador solar, para mitigar el incremento en el consumo eléctrico también se colocan paneles solares.

Como resultado de dichas pruebas se obtuvieron los siguientes beneficios:

**57%**  
Eficiencia-Energía

**37%**  
Eficiencia-Agua

**63%**  
Eficiencia-Materiales

**0.63**  
Emisiones CO<sub>2</sub> anuales /unidad (ton)

**1.31**  
Ahorro Em. CO<sub>2</sub> anuales /unidad (ton)

En total, se estiman **ahorros en emisiones anuales de más de 73 toneladas de CO<sub>2</sub>** en las 56 unidades que forman parte de este programa.

Vale la pena también agregar que las viviendas que se desarrollaron en Monterrey y se certificaron como EDGE para continuar el proceso a certificarlas posteriormente como EDGE Advanced, tienen ahorros muy significativos de recursos. El programa de certificación será por cuenta con 205 viviendas a la fecha, con un ahorro promedio de energía, agua y materiales de 50%, 38% y 76%, respectivamente. A su vez, logran un ahorro anual de 2.00 tCO<sub>2</sub> por unidad.

- Amenidades que estimulan la vida familiar.**
- Beneficios importantes en el pago de servicios de nuestros clientes, así como una mayor conciencia hacia el medio ambiente.**
- Un entorno propicio para vivir mejor en comunidad.**
- Viviendas para todos al incluir unidades adaptadas para personas con alguna discapacidad.**

Diseño Integral Sustentable	Precursor de la Hipoteca Digital
Cert. Edge Hipoteca Verde Ecocasa	Organización Vecinal

\*Cálculo aproximado considerando el uso de focos ahorradores con datos del simulador de Infonavit. Las ecotecnologías son únicamente para los esquemas de crédito Infonavit y Fovissste.

GRI 2-6

# Cadena de Suministros

Vinte tiene en su cadena de suministros a proveedores de materiales de construcción

Y servicios relacionados para el proceso de desarrollo de nuestros proyectos.

Vinte no lleva a cabo una certificación de las instalaciones de nuestros proveedores o sub-proveedores. Para insumos importantes, como concreto, Vinte requiere pruebas de laboratorio (por pedimiento) para certificar la calidad del producto.

Sin embargo, Vinte pide que todos sus contratistas se alineen con sus políticas corporativas, incluyendo las políticas medioambientales y sociales, en su operación. Ello genera que valores corporativos, como el respeto a los Derechos Humanos y la búsqueda en el bienestar de los colaboradores fluyan a través de la cadena de suministros.



GRI 2-12, 2-16, 2-29, 3-2, 3-3

# Impacto Social



Vinte fue uno de los precursores de la hipoteca digital, realizando alianzas con Intel y Microsoft, reduciendo la brecha tecnológica por financiamiento de la vivienda a familias de bajos ingresos.

### El desarrollo social sustentable de las comunidades

Para poder cumplirlas, la sinergia entre Fundación Vinte, el sector público y privado es imprescindible al igual que su alineación con los factores clave que buscamos para nuestros proyectos. Fundación Vinte participó en el foro internacional Octubre Urbano.

Las actividades se llevaron a cabo en comunidades Vinte con la frase “Comunidades Sostenibles #Heroescomunitarios”, para contribuir desde las comunidades y la organización social en la economía local sostenible. Promover desde el núcleo comunitario se genera la fuerza entre vecinos por mantener estables, resilientes e inclusivas sus comunidades. Con alguna de las siguientes acciones: reciclar, huertos urbanos, ferias de emprendimiento, impermeabilizantes blancos para contribuir a la reducción de la temperatura de la tierra.

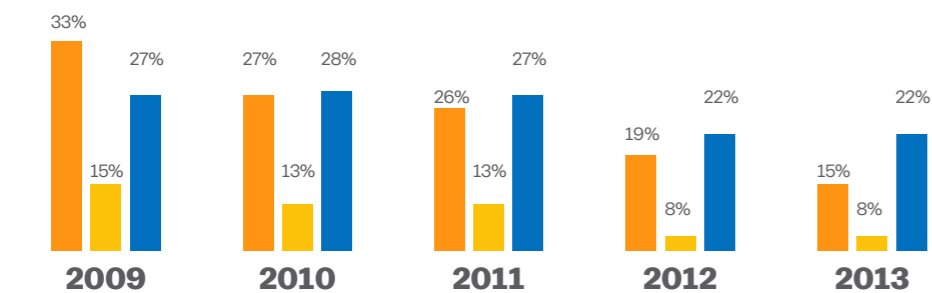


### Educación

Un estudio realizado por PwC Strategy& comprobó que las escuelas localizadas dentro o cerca de los desarrollos de Vinte tienen un desempeño muy superior al promedio del municipio.

### El Marqués, Querétaro

% Alumnos con Insuficiencia

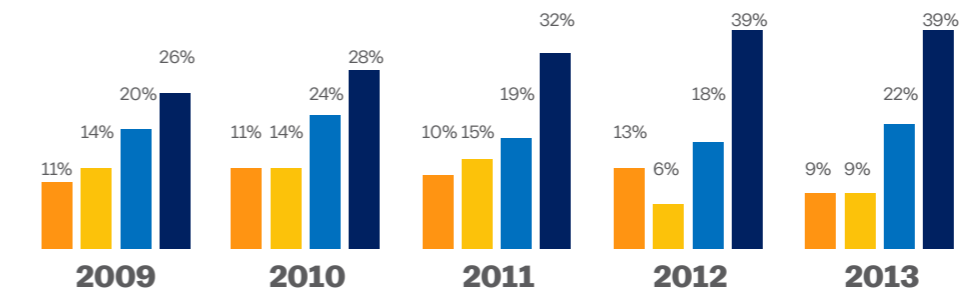


Real Solare 1 Real Solare 2 Promedio El Marqués



### Tecámac, Estado de México

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte

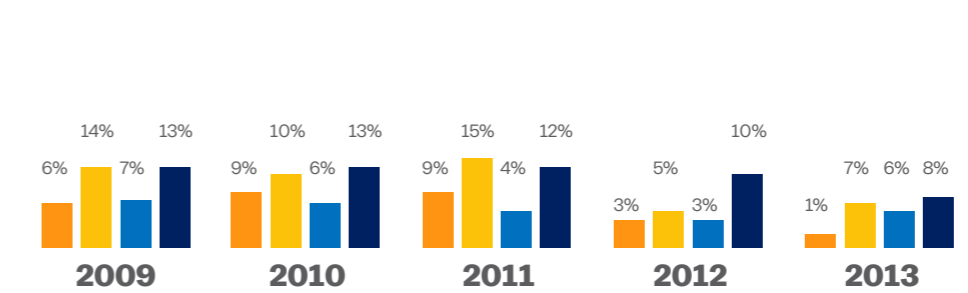


Real Verona Real del Cid Real del Sol Promedio Tecámac

La escuela en Real Verona tuvo su mejor resultado en 6 años posterior a la construcción del desarrollo.

### Pachuca, Hidalgo

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte

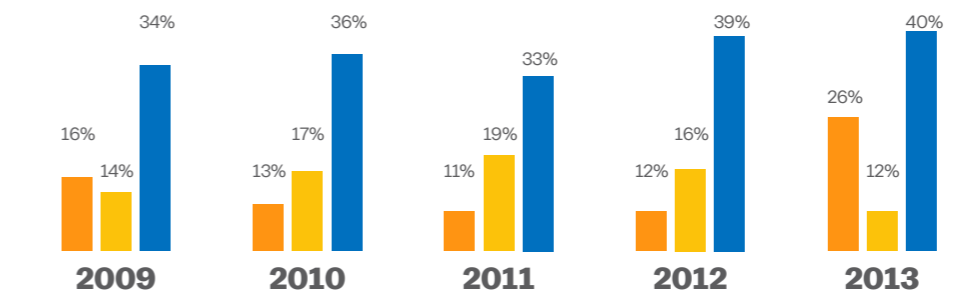


Real Navarra Real Toledo Real Madeira Promedio Pachuca de Soto

En algunos años la escuela dentro de Real Madeira ha tenido un desempeño inferior al promedio del municipio.

### Solidaridad, Quintana Roo

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte



# Seguridad

Como parte del compromiso de Vinte en el desarrollo, mantenimiento y protección de sus comunidades, se implementan diversas normas de seguridad y salud dentro de las mismas.

Además, continuamente se hacen evaluaciones en temas de salud y seguridad con el fin de hacer mejoras en todos nuestros desarrollos.

Nuestros desarrollos se rigen generalmente por el Programa Específico de Protección Civil, como es el caso del proyecto Real Granada que implementa las siguientes normas:

## Normas de Seguridad

Número	Título de la Norma
NOM-001-STPS-2008	Edificios, locales e instalaciones
NOM-002-STPS-2010	Prevención y protección contra incendios
NOM-004-STPS-1999	Sistemas y dispositivos de seguridad en maquinaria
NOM-005-STPS-1998	Manejo, transporte y almacenamiento de sustancias peligrosas
NOM-006-STPS-2014	Manejo y almacenamiento de materiales

## Normas de Salud

Número	Título de la Norma
NOM-010-STPS-1999	Contaminantes por sustancias químicas
NOM-011-STPS-2001	Ruido
NOM-024-STPS-2001	Vibraciones

## Normas de Organización

Número	Título de la Norma
NOM-017-STPS-2008	Equipo de protección personal
NOM-018-STPS-2000	Identificación de peligros y riesgos por sustancias químicas
NOM-019-STPS-2011	Comisiones de seguridad e higiene
NOM-026-STPS-2008	Colores y señales de seguridad
NOM-028-STPS-2012	Seguridad en procesos y equipos con sustancias químicas
NOM-030-STPS-2009	Servicios preventivos de seguridad y salud

## Normas Específicas

Número	Título de la Norma
NOM-007-STPS-2000	Instalación, maquinaria, equipo y herramientas agrícolas
NOM-031-STPS-2011	Construcción

100%  
viviendas en  
comunidades cerradas

+95%  
viviendas en  
comunidades privadas



# Fuerza Laboral

Debido al giro del negocio, el número de trabajadores de Vinte presenta variaciones de acuerdo con el volumen de trabajo necesario por cada plaza en donde opera.

Al 31 de diciembre de 2023, Vinte contaba con aproximadamente 2,155 personas contratadas, de las cuales 699 (32%) eran mujeres y 1,456 (68%) eran hombres. De los 2,155 colaboradores, 1,044 eran administrativos y 1,111 estuvieron en obra.

La Compañía también cuenta con trabajadores subcontratados para obras de construcción especiales, los cuales ascendían a 995 al cierre de 2023.

3,150 EMPLEOS directos e indirectos generados a lo largo de nuestra cadena de valor

Cada año son negociados los términos económicos de los contratos colectivos de Vinte, mientras que otros términos y condiciones de estos contratos se negocian a lo largo del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2023, 1,111 trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México, lo que representa un 52% de nuestra fuerza laboral total. Las relaciones entre la Compañía y estos sindicatos han sido cordiales y, hasta la fecha de este Informe, la Compañía nunca ha experimentado una huelga laboral, ni ningún conflicto relevante de esta índole que dirimir o retraso significativo relacionado con un asunto laboral.

Cada año Vinte, con la ayuda de Top Companies, realiza una encuesta de clima y cultura laboral entre sus colaboradores. Como en años anteriores, Vinte vio una mejora en 2023, alcanzando un nivel de satisfacción del clima y cultura laboral de 78.47% y 80.85%, respectivamente. Los reactivos mejor calificados de la encuesta hacían referencia a la honradez (89.28%) y ética profesional (87.34%) de los colaboradores, así como diversidad e inclusión (90.39%).

## Trabajadores Administrativos de Vinte

Al 31 de diciembre de 2023

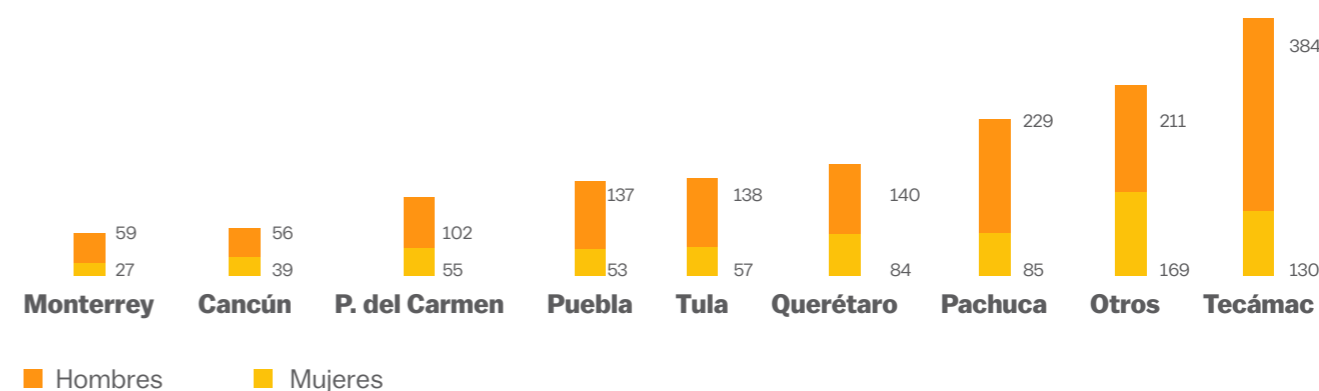
**2,155**  
personas contratadas

**51%** femenino  
**49%** masculino

**8**  
colaboradores con discapacidad



## Equipo Vinte por Plaza



Como en años anteriores, Vinte vio una mejora en 2023, alcanzando un nivel de satisfacción del clima y cultura laboral de 78.47% y 80.85%, respectivamente.



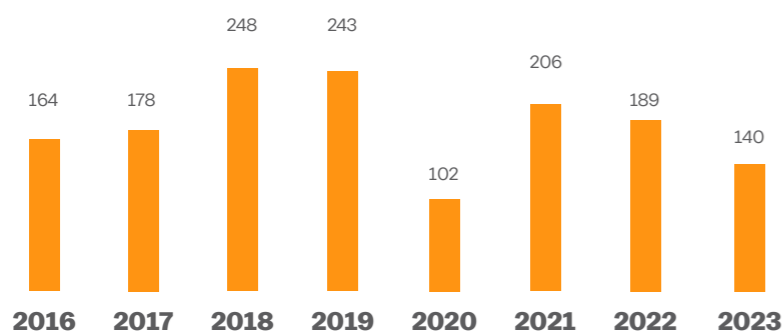
## Accidentes y Enfermedades

En 2023 lo equivalente a 6% de nuestros colaboradores fueron atendidos por un accidente laboral, 0.6% por accidentes de trayecto, y lo equivalente a 31% de nuestros colaboradores fueron atendidos por enfermedad. No hubo fallecimientos de ningún tipo en el año.

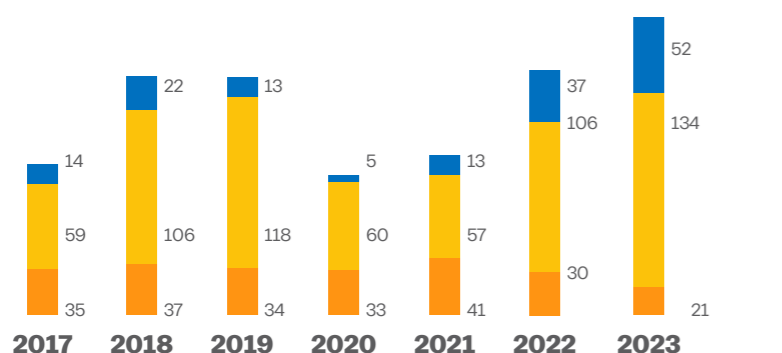
Durante el 2023, los colaboradores de Vinte perdieron un total de 5,172 días laborales por incapacidades registradas.

Incapacidades registradas	Obra	Admon	Total
Accidente laboral	109	18	127
Accidentes de trayecto	5	8	13
Atención primaria por enfermedad	262	297	559

### Accidentes Menores



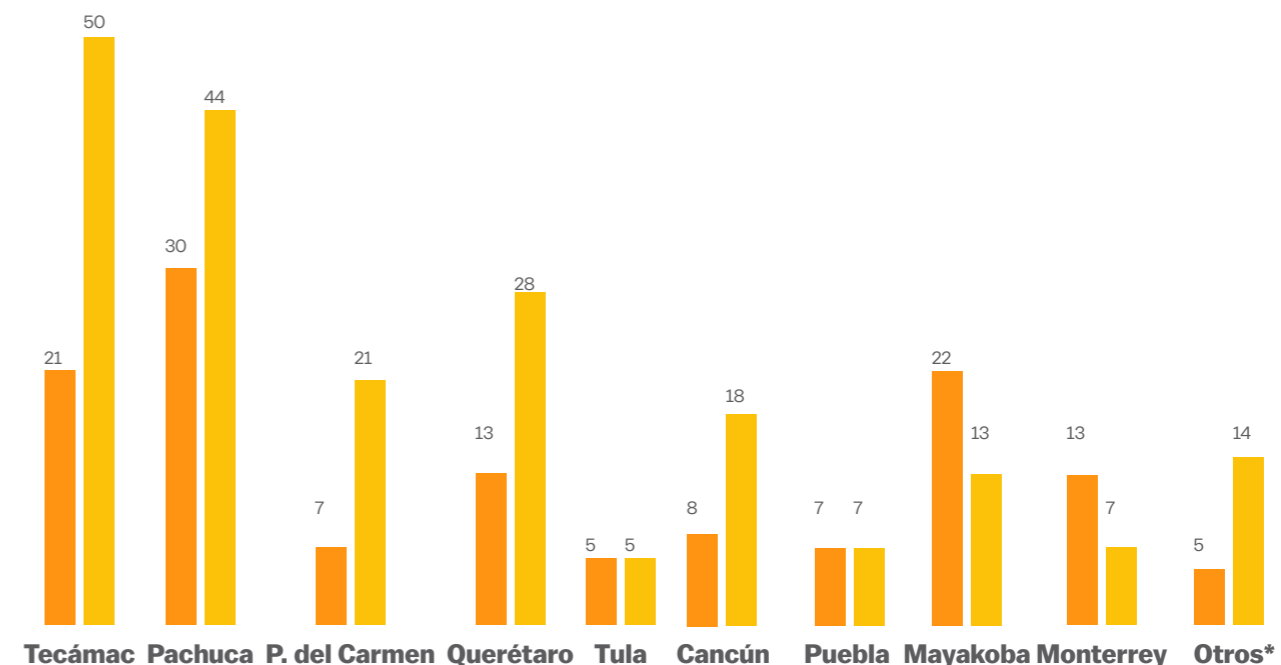
### Incapacidades (no. de colaboradores)



■ Maternidad ■ Enfermedad general ■ Riesgo de trabajo

### Accidentes Menores e Incapacidad por Plaza

131 accidentes y 207 incapacidades



■ Accidentes ■ Incapacidades

\* "Otros" incluye a colaboradores de Emobel y el corporativo Vinte

Ubicación	Colaboradores con discapacidad	Tipo de discapacidad
Tecámac	2	Física
Pachuca	0	N/A
Puebla	1	Física
Querétaro	1	Múltiple
Tula	1	Física
Monterrey	1	Auditiva
Mayakoba	1	Auditiva
Playa del Carmen	1	Auditiva
Cancún	0	N/A
<b>Total</b>	<b>8</b>	

## Seguridad y Salud Ocupacional para la fuerza laboral

### Tasas de Contratación y Rotación 2023

La tasa de contratación promedio de Vinte es de 1.00%, medida como contrataciones / candidatos

Ubicación	# empleados contratados	# terminaciones	Tasa de rotación	# contrataciones	Tasa contratación
Tecámac	514	26	2.17%	36	7.0%
Pachuca	314	14	1.12%	17	5.4%
Playa del Carmen	157	19	3.66%	24	15.3%
Querétaro	224	30	2.82%	37	16.5%
Tula	195	6	3.08%	12	6.2%
Cancún	95	18	3.60%	22	23.2%
Puebla	190	5	3.35%	11	5.8%
Monterrey	86	12	4.55%	16	18.6%
Otros*	380	77	4.97%	95	25.0%
<b>Total</b>	<b>2,155</b>	<b>207</b>	<b>3.08%</b>	<b>270</b>	<b>12.5%</b>

\*"Otros" incluye a colaboradores de Emobel y el corporativo Vinte

# de terminaciones (ene-dic'2023)	18 a 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	-	27	47	23	2	-	99
MASCULINO	-	35	46	15	8	4	108
<b>Total general</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>93</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>207</b>

# de contrataciones (ene-dic'2023)	18 - 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	-	61	58	23	2	-	144
MASCULINO	1	49	42	25	9	-	126
<b>Total general</b>	<b>1</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>48</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>270</b>

Mediante el COCOVI (Comité de Construcción VINTE) y el Departamento de Control Interno, Vinte rige las políticas de Seguridad y Salud Ocupacional. El departamento de Seguridad y Salud Ocupacional es el área encargada de dar seguimiento a las políticas y procedimientos de Salud Ocupacional definidas por este comité y el Departamento de Control Interno. Las Políticas de Seguridad y Salud Ocupacional se han ido enriqueciendo y actualizando con base en los requerimientos de Socios de Vinte como IFC y Proparco. Por ello, a través de su Política de Compromiso Ambiental y Social, Vinte se compromete a impulsar iniciativas que ayuden a mejorar los resultados en cuanto a Seguridad y Salud Ocupacional. Esta política está disponible a través del equipo de relación con inversionistas.

Actualmente se está preparando la estandarización y cumplimiento con la NOM 035 de la STPS, y las certificaciones ISO 9001, la cual a

su vez conlleva la certificación ISO 45001 enfocada en Seguridad en el trabajo.

Nuestro objetivo de accidentalidad es lograr tener CERO accidentes graves (incapacidad o fatalidad), y menos del 10% de la plantilla en un proyecto que enfrente incidencias menores.

Este objetivo se alinea con la estandarización de las políticas de Seguridad y Salud Ocupacional de VINTE.

Vale la pena también mencionar que, durante 2019, en seguimiento a la NOM-035, que rige sobre los factores de riesgo psicosocial en el trabajo, hicimos un análisis para establecer los elementos para identificar, analizar, y prevenir los factores de riesgo psicosocial, así como para promover un entorno organizacional favorable en los centros de trabajo. Este tipo de análisis se siguieron realizando durante 2023.

### Obligaciones Patronales - NOM-035-STPS-2018

#### #De Trabajadores

Descripción de la Obligación Patronal	Numeral de Referencia	1-15	16-50	50	Entrada en Vigor
Política de Prevención de Factores de Riesgo Psicosocial	5.1 & Guía IV				2019
Análisis de los Factores de Riesgo Psicosocial	5.2, 7.1, 7.2 & Guía II				2020
Evaluación del Entorno Organizacional	5.3, 7.1, 7.2, 7.3 & Guía III				2020
Establecer Medidas de Prevención de Riesgos Psicosociales	5.4, 8.1 & 8.2				2019
Establecer Medidas de Control de Riesgos Psicosociales	5.4, 8.3, 8.4 & 8.5				2020
Identificación de Eventos Traumáticos Severos	5.5 & Guía I				2019
Exámenes Médicos y Evaluaciones Psicológicas	5.6				2020
Difusión de la Información a los Trabajadores	5.7				2019
Registro Documental y Manejo de Evidencias	5.8 & Guía V				2020

Las prestaciones, permisos y beneficios otorgados a los colaboradores Vinte, persiguen generar un sentido de satisfacción en ellos para cubrir sus necesidades tanto laborales, sociales y personales.

En caso de ocurrir cambios significativos en la operación, Vinte tiene establecido notificar dichos cambios y/o acciones con suficiente tiempo de anticipación a sus colaboradores, con el objetivo de realizar mejoras en pro de los intereses de sus trabajadores.

Vinte no emplea a personas menores de 18 años para ningún tipo de trabajo, de acuerdo con las políticas establecidas por la Compañía, persiguiendo no interferir en la educación de este sector poblacional y no generar un impacto social negativo.



### Prestaciones de la Ley

1. Jornada laboral de 48 horas a la semana.
2. Seguro social e INFONAVIT.
3. Vacaciones no inferiores a 12 días al cumplir el año laborando.
4. Prima vacacional del 25% sobre los días del periodo vacacional.
5. Días no laborales por ley.
6. Aguinaldo correspondiente a 15 días de sueldo.
7. Pago por concepto de PTU.
8. Permisos parentales

### Permisos parentales

1. Permiso de maternidad, 42 días antes y 42 días después.
2. Permiso por adopción 5 días.
3. Permiso por periodo de lactancia hasta por 6 meses con 2 reposos extraordinarios por día de media hora.
4. Permiso parental de 5 días por nacimiento o adopción.

### Prestaciones para todo el personal Administrativo

1. Bono por lealtad, pagable al mismo tiempo que la prima vacacional.
2. Bono anual de gratificación correspondiente a 15 días de sueldo, pagable al mismo tiempo que el aguinaldo.
3. Vales de despensa igual al 10% del sueldo del colaborador, con tope de \$3,240.00 mensuales.
4. En diciembre, se otorga un pavo o el monto equivalente a su valor a cada colaborador.
5. Fondo de ahorro del 5% de sueldo, con un tope de \$4,250.00 mensuales.
6. Bonos por desempeño anuales.
7. Facilidades de horario para estudios en casos especiales.
8. Permiso por accidente, enfermedad grave o fallecimiento de un familiar directo ascendente o colateral (padres, hermanos, hijos o cónyuge). Máximo 5 días.
9. Permiso por casos especiales del cuidado y atención de hijos menores de edad. Máximo 3 días.
10. Días inhábiles adicionales: Jueves y Viernes Santo, 10 de mayo, 2 de noviembre, 24 y 31 de diciembre. Medio día el 15 de septiembre y en cumpleaños del colaborador.
11. Seguro de vida y seguro de GMM para Gerentes y Directivos (incluyendo hijos).
12. Automóvil para Gerentes y Directores.
13. Créditos y financiamientos para compra de aparatos ortopédicos.
14. Descuento de 1% sobre el valor vivienda de Track al adquirir una vivienda con las empresas filiales de Vinte.
15. Crédito para adquisición de bienes duraderos o pago de servicios FONACOT.
16. Préstamos con descuento vía nómina para adquisición de equipo eMobel.
17. Anticipo de sueldo de hasta un mes por motivos de salud.

## Cursos y Campañas

Vinte tiene estrictas políticas de desarrollo y capacitación de personal. Dentro de estas políticas, hay 4 principales pasos de desarrollo de capital humano, los cuales son:



Todos los empleados de Vinte deben cursar y realizar sus actividades descritas en el Cronograma de Capacitación y el Programa de Desarrollo de Talento. Dentro del Curso de Inducción, VINTE enfatiza los procesos de seguridad bajo el entrenamiento para sus equipos de trabajo y personal de construcción.

En 2023, se impartieron un total de 13,526 horas de capacitaciones a los colaboradores de Vinte, lo cual es equivalente a 6.28 horas por colaborador. Las capacitaciones abarcaron aspectos técnicos y de desarrollo de talento. Las horas de capacitación se distribuyeron de la siguiente manera:

Tipo de capacitación	Suma horas	Género		Categoría Laboral					
		Mujer	Hombre	Asist	Aux	Jefe	Coor	Gte	Dir
Educación financiera	560	353	206	8	193	283	67	9	0
Desarrollo de habilidades personales	1,918	1,019	899	73	429	680	556	122	59
Inducción y cultura empresarial	7,645	3,817	3,829	401	2,876	3,511	654	120	85
Capacitación técnica	1,540	795	745	24	388	709	341	63	16
Capacitación operativa/comercial	1,607	753	854	7	298	586	476	156	84
Salud y seguridad	256	129	127	39	105	91	19	2	0
<b>Total general</b>	<b>18,430</b>	<b>9,172.5</b>	<b>50</b>	<b>552</b>	<b>4,289</b>	<b>5,859</b>	<b>2,112</b>	<b>471</b>	<b>243</b>

Dentro de los cursos con mayor asistencia este año estuvieron:

- Capacitación Técnica
- Cultura de la empresa
- Competencias Vinte

Y en cuanto a las campañas, las que tuvieron más asistencia fueron:

- Campaña de vacunación
- Campaña de bienestar ocupacional
- Salud bucal

### Personal Administrativo

FEMENINO	507
MASCULINO	537
<b>Total</b>	<b>1,044</b>

### Personal de Construcción

FEMENINO	192
MASCULINO	919
<b>Total</b>	<b>1,111</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>2,155</b>





En cuanto a sus políticas y procesos laborales, Vinte tiene las siguientes certificaciones y reconocimientos:

- Certificación NOM 035: Factores de Riesgo Psicosociales en el Trabajo.
- Certificación ISO 45001: Seguridad y Salud en el trabajo (en proceso de certificación).
- Certificación ISO 9001: Sistemas de Gestión de Calidad (en proceso de certificación).
- Reconocimiento como Promotor Vecinales certificado por el Consejo de Normalización y certificación de competencia Laboral.
- Certificados como Great Place to Work.
- Calificación de Riesgo ASG: 17.5 – Riesgo Bajo por Sustainalytics, y certificados como Empresa Regional Mejor Calificada en materia ESG en 2023.
- Calificados en el 1er cuartil de menor riesgo ASG en México por Clarity AI, top 12% a nivel mundial, top 8% de desarrolladoras de vivienda a nivel mundial.
- Distintivo de Empresa Socialmente Responsable.
- Reconocimiento como una Top Company en la lista de las Súper Empresas por la revista Expansión.



También ha incrementado los beneficios que sus viviendas brindan a sus clientes, con el objetivo de mejorar cada vez más la calidad de vida de las personas, proporcionándoles, entre otras cosas:



## Esfuerzos filantrópicos

Además, Vinte colabora de manera importante con Fundación VINTE, una Asociación Civil sin fines de lucro que busca apoyar el mejoramiento de las comunidades y áreas públicas mediante acciones altruistas que tengan un alto impacto.

### Acciones en Pro de las Personas Vulnerables

- **Octubre Urbano.** Se participó nuevamente en el Octubre Urbano organizado por ONU Habitat. Con esto, la fundación impacta en 5 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.
  - 14 actividades de diversas categorías
  - +900 participantes
- Tapitas con causa: destinadas a brindar apoyo para tratamientos médicos, 450 kg de tapas entregadas, en beneficio de 2 niños.
- Apoyo a damnificados de OTIS Acapulco: colecta de víveres, representó un monto mayor a 96 mil pesos, equivalente a media tonelada de ayuda.
- Colecta de Juguetes: 300 juguetes para 91 niños de la casa Hogar Ayudante al Niño IAP.
- Rehabilitación de aulas educativas: mejoras y mantenimiento de aulas y mobiliario en la escuela Primaria Héroe de la Independencia, en la comunidad El Pedregal; las mejoras están valuadas en cerca de 240 mil pesos y benefician en forma directa a 300 alumnos de la escuela.



### Amigos con Patas

Se realizó una colecta de croquetas de 260 kg de alimento que fueron donados al refugio Xollin para alimentar a 263 perros y gatos abandonados.

### Proyectos de Rehabilitación

De marzo a octubre 2023 se rehabilitó un campo de fútbol en la Comunidad de San José Zacamulpa, Hidalgo. El campo servirá a la comunidad de 1,401 habitantes; se creó un Comité de Sustentabilidad en conjunto con la comunidad, conformado en un 90% de mujeres; quienes tomaron el liderazgo del proyecto para garantizar un mantenimiento adecuado del espacio.

De agosto a octubre 2023 se rehabilitó la Unidad Deportiva Tlatelpan en Atotonilco, Hidalgo, beneficiando a una comunidad de 3,000 habitantes.

### FutVal – Alianza con Scholas Ocurrentes

Metodología de Futbol con Valores, con el objetivo de reconstruir el Tejido Social, en paralelo con la rehabilitación de espacios públicos. En 2023 se realizaron 5 sesiones de FutVAL, impactando a 30 personas.

### Capacitación ICATHI

A través de una alianza estratégica con el Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Hidalgo, se impartieron talleres pensados en mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de la obtención de nuevos conocimientos; asegurando el acceso igualitario de hombres y mujeres a una formación técnica y profesional.

- 4 talleres impartidos en 2023
- Talleres: Barbería, Tratamiento Capilar, Inglés Básico y Elaboración de Jabones
- 52 graduados

### Curso para Padres

Fundación Vinte desarrolló un Curso para Padres con el propósito de proporcionar las herramientas para fomentar actividades con niños y adolescentes que promuevan la armonía y la solidaridad hacia sus familias, vecinos y la comunidad en general.

- 2 cursos impartidos en 2023
- 5 graduados
- 30 horas de inversión

### Pláticas – Centros de Integración Juvenil

Trabajamos durante el 2023 con el centro de prevención y tratamiento de Tula Hidalgo, promoviendo y realizando diversas pláticas en materia de prevención de adicciones para jóvenes y padres de familia, con el firme propósito de contribuir a la salud mental y a la reducción de la demanda de sustancias ilegales.

### Talleres y Reforestación Semarnath

Junto con la secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Hidalgo se impartieron 14 talleres en materia medioambiental, impactando a 800 personas en 6 comunidades. Se plantó un Jardín de Suculentas en San José Aculco y se colocaron 250 árboles para reforestar 3 comunidades.

### Concurso Día del Niño

En 2023, se llevó a cabo la 6ª edición del Concurso de Dibujo y la 3ª edición de TikTok sobre la temática “Mi Espacio Vibra, haciendo...”. Estos concursos se realizaron de forma virtual y se promovieron a través de nuestras redes sociales.

- 58 dibujos
- 3 videos
- 130,490 personas alcanzadas en redes sociales
- 82,768 interacciones en redes sociales



# Impacto económico



## Interés Social

Ps.500 mil - Ps.800 mil



## Interés Medio

Ps.800 mil - Ps.1.65 mills



## Interés Medio Alto y Residencial

Ps.1.65 mills – mayor a Ps.5.0 mills

Con un enfoque en rentabilidad, Vinte persigue la diversificación en su mezcla de productos, ofreciendo en las plazas en donde opera la venta de vivienda de hasta siete tipos y modelos diferentes de vivienda dentro de sus comunidades para los tres segmentos económicos que tiene como objetivo (Interés Social, Medio y Residencial), accediendo de esta manera a una amplia variedad de fuentes de hipotecas permitiéndole flexibilidad en su operación y la capacidad de adaptarse a la demanda del mercado.

Vinte clasifica la vivienda de Interés Social como aquella que tiene un precio de hasta 800 mil pesos, con un área entre 45 y 60 m<sup>2</sup>, que corresponde a los segmentos D/D+. En el 2023, el 39% de las unidades vendidas correspondieron a este segmento. La vivienda de Interés Medio se encuentra en el rango de precio de 800 mil a 1 millón 650 mil pesos, dirigida al segmento C, y la vivienda de Interés Medio Alto y Residencial a la que tiene precios de hasta 5 millones de pesos, dirigida al segmento C+. Las unidades vendidas de Interés Medio alcanzaron el 48% de las ventas totales, mientras que las dirigidas al segmento C+ únicamente el 13%.



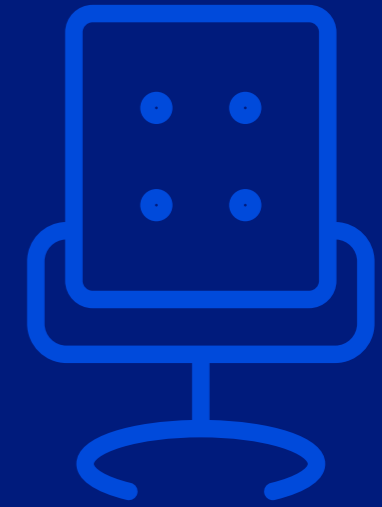
### Número de unidades vendidas por rango de precio de 2019 a 2023

Hasta \$350 mil	-
\$350 a \$500 mil	2,396
\$500 a \$700 mil	5,523
\$700 a \$1,000 mil	6,195
\$1,000 a \$1,500 mil	3,875
\$1,500 a \$2,000 mil	1,040
Mayor a \$2,000 mil	1,067
<b>Total</b>	<b>20,096</b>

Nota: Precios Nominales



# Gobierno Corporativo



Para más información de cada miembro de nuestro máximo órgano de gobierno, favor de ver nuestro [reporte anual 2023](#).

**Es importante mencionar que, según lo dispuesto en los estatutos sociales de la Compañía, por lo menos el 25% del Consejo de Administración debe ser independiente en todo momento.**

## Consejo de Administración

El máximo órgano de gobierno de Vinte es el Consejo de Administración, este es el encargado de diseñar y aprobar las políticas que rigen a la Compañía, así como las estrategias de generación, de valor; tiene la representación legal y puede realizar todas las operaciones relacionadas al objeto social de la Empresa.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas es la encargada de designar y ratificar tanto el número de consejeros independientes como los miembros que conforman el Consejo de Administración.

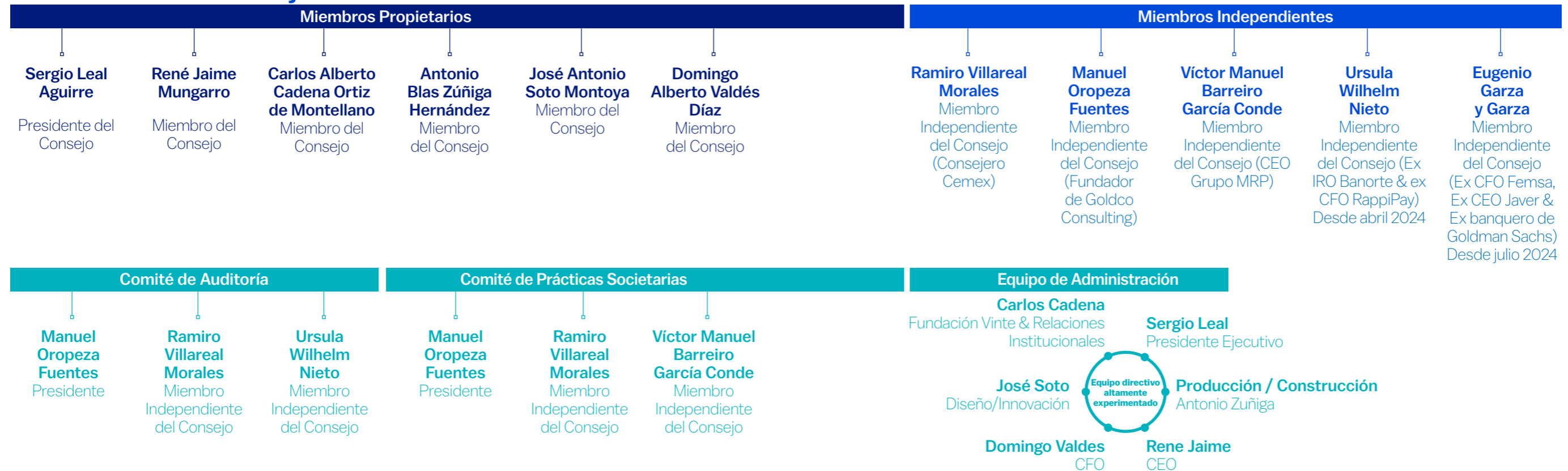
**45%**  
del Consejo de Administración es independiente

**55%**  
son miembros patrimoniales



Durante el 2023, se tuvo una asistencia del **100% en las sesiones** del Consejo de Administración y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.

## Consejo de Administración



## Comité de Prácticas Societarias

Las principales funciones del Comité de Prácticas Societarias, establecidas en los estatutos sociales de la Compañía derivadas de la LMV, son convocar a asambleas generales de accionistas, solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo considere conveniente, opinar respecto de las dispensas para que terceros, funcionarios o partes relacionadas aprovechen oportunidades de negocio que correspondan a la Compañía, ayudar al Consejo de Administración a elaborar el informe anual, así como opinar y aprobar los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los principales funcionarios de la Compañía.

## Comité de Auditoría

Tiene entre sus principales funciones emitir su opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le correspondan conforme a la LMV y a los estatutos sociales de la Compañía, evaluar el desempeño y analizar los documentos emitidos por el auditor externo, apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual y convocar a asambleas generales de accionistas.

## Comité de Sustentabilidad

Durante el 2023 se continuó con los trabajos del Comité de Sustentabilidad, el cual tiene como principales objetivos complementar y mejorar continuamente la cultura de sustentabilidad Vinte con fines ambientales, sociales y económicos. El Comité de Sustentabilidad realiza sus funciones instaurando bases, planes, acciones y evaluación de resultados, en el corto, mediano y largo plazo, así como implementando un Sistema de Gestión Ambiental y Social y un Sistema de Evaluación de Producto. El Consejo de Administración, así como el Presidente del mismo, tendrán la supervisión final de las actividades del Comité de Sustentabilidad.

Este año, se continuó con el proceso de certificación de casas EDGE, las cuales sumaron 13,627 viviendas por los últimos 48 meses, y mantiene un objetivo de certificación anual constante hacia el 2030. Además, el Comité supervisó la adopción de nuevas prácticas de mitigación de riesgos ambientales.

## Directivos

El equipo directivo de Vinte cuenta con el talento de sus colaboradores, formando un equipo con experiencia promedio de más de 32 años en el sector de trabajo sólido al preparar desde la actualidad a vivienda. Vinte constantemente busca impulsar la futura generación de ejecutivos de la Compañía.



GRI 2-17

<b>Sergio Leal</b> Presidente Ejecutivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cofundador de Vinte en 2001</li> <li>• Vicepresidente Honorario de la Cámara Nacional de la Vivienda y ex Miembro del Consejo Consultivo Grupo Financiero Banamex</li> <li>• Experiencia: +33 años en el sector inmobiliario</li> </ul>
<b>René Jaime</b> CEO / Miembro del Consejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cofundador de Vinte en 2001</li> <li>• +31 años de experiencia en el sector de la vivienda</li> </ul>
<b>Antonio Zúñiga</b> Director de Construcción / Miembro del Consejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cofundador de Vinte en 2001</li> <li>• +39 años de experiencia en desarrollo de proyectos de ingeniería, 15 años enfocados en infraestructura y 24 años en vivienda</li> </ul>
<b>José Soto</b> Director de Diseño Arquitectónico / Miembro del Consejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cofundador de Vinte en 2001</li> <li>• Ex miembro de la Junta del Código de Edificación de Viviendas</li> <li>• Ha diseñado más de 100k viviendas y urbanización</li> </ul>
<b>Carlos Cadena</b> Director Fundación Vinte & Relaciones Institucionales / Miembro del Consejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cofundador de Vinte en 2001</li> <li>• Involucrado en la fundación de varias empresas en México</li> <li>• Presidente de la Fundación Vinte</li> <li>• Exp. Anterior: Sector público</li> </ul>
<b>Domingo Valdés</b> CFO / Miembro del Consejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 17 años como CFO</li> <li>• +13 años en áreas de planificación y finanzas en empresas como CEMEX, Bancomer, McKinsey &amp; Mercer Oliver Wyman</li> <li>• Miembro del Consejo en empresas del sector de bienes raíces (para renta)</li> </ul>

GRI 3-3, 405-1

La Compañía cuenta con un equipo de dirección que se preocupa por cultivar a aquellos ejecutivos que conformarán la futura generación de directivos de la Compañía. Por ello se hace un esfuerzo constante por desarrollar talento internamente. Ello ha permitido formar un sólido equipo de colaboradores altamente capaces.

Además, a través de la política de Atracción de Talento, Vinte promueve iniciativas que ayuden a lograr una mayor equidad de género en su equipo.



# Estructura Corporativa

Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. es la Compañía holding dueña del 99.99% de las seis subsidiarias que la conforman y cuenta con una participación del 75% en un joint-venture con BK Partners en el proyecto Jardines de Mayakoba, y el 50% de participación en los nuevos desarrollos de viviendas en Tecámac, Estado de México junto con Lagatus, S.A. de C.V. En el siguiente diagrama se detallan las actividades de las subsidiarias de Vinte:



<b>99.99% Promotora de Viviendas Integrales S.A. de C.V.</b>	Adquiere tierra, la desarrolla y comercializa.	Genera el 65% de los ingresos de Vinte y 82% de la utilidad neta.	Representa el 59% del total de Inversión en Subsidiarias de Vinte.	Representa el 57% de los Activos de Vinte.	Suscribe parte de la deuda bancaria.
<b>99.99% Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro S.A. de C.V.</b>	Adquiere tierra, la desarrolla y comercializa.	Representa 31% del total de Inversión en Subsidiarias de Vinte.			
<b>98.00% XANTE&amp;VI, S.A.P.I. de C.V.</b>	Subsidiaria estaría participando en negocio de vivienda usada en línea a la estrategia PropTech de Vinte.		Conocida como Xante.		
<b>99.99% Edificaciones e Ingenierías del Centro S.A. de C.V.</b>	Subcontratada por Promotora y Urbanizaciones para la construcción de proyectos.		Nómina del personal administrativo y de obra.	6% de la utilidad neta.	
<b>99.99% Conectividad para el Hábitat S.A. de C.V.</b>	Provee servicios de tecnología a Promotora y a sus clientes	Investigación y Desarrollo de Vinte.			
<b>99.99% Comercializadora de Equipamiento y Mobiliario para la Vivienda, S.A. de C.V.</b>	Conocida como EMOBEL, vende equipamiento para la vivienda (pisos, closets, muebles, paneles solares, etc.)		-Representa el 3% del total de ingresos de Vinte.	6% de la utilidad neta.	
<b>99.80% Urba. e Infra. del Centro, S.A. de C.V.</b>	Prestación y ejecución de toda clase de servicios y obras especializados: urbanización, infraestructura, instalaciones sanitarias eléctricas.		Se constituyó en marzo 2023.		
<b>75% Fideicomiso Empresarial No. CIB/2185</b>	Fideicomiso Desarrollo OV (JV).	Vinte posee participación del 75% del Proyecto, y lo consolida desde el 4T19.	Anteriormente, poseía el 50% y no consolidaba las cifras financieras.		<b>Vehículos de Propósito Especial:</b> se extinguen a la finalización del Proyecto.
<b>50% Fideicomiso Empresarial No. CIB/3698</b>	Fideicomiso Desarrollo OV (JV) establecido en 2021.	Vinte posee participación del 50% del Proyecto, para desarrollo de viviendas en Tecámac, Edo Mex.	Fideicomiso no consolida en los estados financieros de Vinte.		



Adicionalmente en enero del 2022 se constituyó una Entidad Extranjera: Vivemex LLC. Misma que no ha tenido operaciones de venta ni de renta al momento.

Nota: Las operaciones intercompañías incluyen: ventas, préstamos, cuentas por pagar y por cobrar relacionadas con la provisión para el diseño, construcción, equipamiento y comercialización de viviendas. Se realizan en condiciones de mercado, sustentadas en estudios de precios de transferencia realizados por Deloitte.

# Estructura Accionaria

## Accionistas Acciones Total % (sin expresión de valor nominal)

	Total	%
Consejeros y Directivos	132,232,914	61.09%
Inter-American Investment Corporation	1,010,333	0.47%
Proparco	13,925,792	6.43%
Danish SDG Investment Fund / IFU	14,364,694	6.64%
Público Inversionista	50,368,082	23.27%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	4,523,598	2.09%
<b>Total (capital social autorizado):</b>	<b>216,425,413</b>	<b>100%</b>



# Código de Ética

Vinte mantiene el compromiso de fomentar los valores éticos de la Compañía dentro y fuera de sus instalaciones, tanto entre sus empleados, contratistas y proveedores, como entre sus clientes en cada una de las plazas en donde opera, transmitiendo, la excelencia, el trabajo en equipo, la pasión, el compromiso, la lealtad y honestidad como las principales bases del comportamiento y trabajo diario.

Es importante mencionar que Vinte cuenta con una línea telefónica que le permite a sus empleados denunciar de manera anónima cualquier acción proveniente de proveedores, contratistas u otros empleados que corrompa el código de ética de la Compañía o realizar reportes de conflictos de interés, extorsiones o sobornos.

## El Código de Ética de Vinte contempla:

Observancia de las leyes	Conflictos de Interés	Relación con el Cliente
Mercadotecnia y Publicidad	Relación con la Comunidad	Relación con Proveedores
Competencia Justa	Medio Ambiente	Seguridad e Higiene
Adquisición de Tierra	Hallazgos Fortuitos de la Cultura	Relación con Autoridades
Anticorrupción	Información Confidencial	Uso de Cargo



GRI 2-26, 3-3, 205-3

## Línea Ética

Vinte cuenta con una línea ética, mediante el correo [lineaetica@vinte.com](mailto:lineaetica@vinte.com) o al teléfono 800 286 1111, o a la extensión 1111. La llamada o correo se toma de manera confidencial y se realiza una investigación de la situación para deslindar responsabilidades. Después de la investigación se toman las medidas pertinentes para actuar en un marco de justicia y equidad; conforme a la ley.

Este medio de contacto estará disponible para cualquier grupo de interés.

Desde la instalación de la Línea Ética, Vinte ha tenido una tendencia a la baja en el número de quejas y denuncias reportadas por año. Yendo hacia adelante, se buscará que esto continúe siendo así:

Historial de Casos	Casos
2017	15
2018	11
2019	14
2020	12
2021	9
2022	21
2023	19

GRI 2-15

## Conflictos de Interés

Con el objetivo de apegarse a los valores de honestidad y lealtad, buscando proteger los intereses de la Compañía, en Vinte no está permitido que colaboradores sean al mismo tiempo proveedores de la Empresa, incluyendo a sus familiares o a terceras personas con las que tengan algún interés distinto al de la organización. Asimismo, los asociados tienen restringido participar como socios o asesores de proveedores que vendan cualquier tipo de insumo. Para la operación o que presenten cualquier tipo de servicio a Vinte por lo que se prohíbe tomar ventaja del puesto o posición en la Compañía para obtener beneficios personales de cualquier índole.

En caso de tener familiares propietarios de negocios proveedores de Vinte, el colaborador deberá notificarlo, ya sea directamente al gerente y/o director el área responsable o a través de la línea ética Vinte.

De esta manera y conforme a la ley mexicana, cualquier accionista, consejero, miembro de algún comité y secretario, que tenga algún conflicto de interés deberá abstenerse de participar en la discusión y/o votación sobre el asunto en cuestión, ya que, de lo contrario, se le responsabilizará por todos los daños y perjuicios que cause en caso de que su voto haya sido decisivo para la aprobación de la operación.



## Línea Ética

19  
casos recibidos

19  
casos resueltos

7  
llamadas de atención  
y retroalimentación

1  
bajas

8  
no proceden por  
falta de evidencia

3  
actas  
administrativas

0  
seguimientos  
pendientes

100%  
efectividad



## Estrategia anti-corrupción

El Consejo de Administración de Vinte tiene bajo su cargo el Comité de Ética. El Comité de Ética es el encargado de definir los estándares mínimos de conducta que deben regir tanto al interior como al exterior de la empresa, contenidas en el Código de Ética y Conducta. El Código de Ética y Conducta de Vinte es definido por el Comité de Ética y redactado por el departamento de Control Interno. El Comité de Ética también está a cargo de implementar las sanciones y acciones correctivas.

Vinte posee un marco de referencia apegado a los principios éticos que ayuda a alinear los comportamientos de nuestros colaboradores en todos los ámbitos de la empresa. Este marco de referencia se plasma y centra alrededor del Código de Ética y Conducta, aplicable a todos.

Para ver todas las políticas que son aplicables tanto a empleados como proveedores de Vinte y todas sus subsidiarias, se puede ir a nuestra página de sostenibilidad.

Evaluamos todas nuestras operaciones de manera continua para prevenir instancias de corrupción. Damos cursos y entrenamiento a nuestros colaboradores también consistentemente para entrenarlos a reconocer este riesgo y responder de manera adecuada. A la fecha del reporte no hemos confirmado ninguna instancia de corrupción en el equipo.

**68 de las 97**  
Políticas y procedimientos que tiene Vinte están alineados con los preceptos del Código de Ética y Conducta.

# Estrategia Vinte Proptech

Dentro de los proyectos que Vinte ha construido a lo largo de su historia, se han entregado 57,936+ viviendas. Con apoyo de los datos recabados en estos procesos, en 2023 se detectó que un número significativo de viviendas han presentado algún movimiento en los últimos 12 meses.





Por lo mismo, Vinte se está encaminando hacia el desarrollo de una estructura Proptech (REaaS), que, por sus siglas en inglés, Real Estate as a Service, se refiere a los servicios de bienes raíces basados en la tecnología. Xante.mx, la plataforma de Proptech propia

de VINTE, está enfocada en la compra/venta de vivienda usada. Por medio de sus socios, busca generar otras verticales de negocio aprovechando los fundamentales sólidos del sector.

Xante inició operaciones en el 2022, y en una primera fase se ha enfocado en comprar y vender viviendas usadas en desarrollos Vinte, logrando al cierre de 2023 más de 106 transacciones desde su inicio de operaciones, incluyendo 49 adquisiciones, 29 ventas de viviendas usadas y 28 convenios de venta, además de hipotecas y equipamientos para estas casas.

## Participación adicional en empresas Proptech

### Portafolio Proptech / Fintech de Inversiones de Impacto

Inversión	 casa bravo	 HOMIE	 yave	 iVentas
Modelo	Renta para Compra a través de plataformas digitales y de áreas de ventas.	Institucionalizar en México la renta de casas y garantizar el pago de renta a través de plataformas digitales.	Otorgamiento de hipotecas 100% Technology First.	Facilitar la relación de Pymes con tecnología para marketing, ventas y relación con clientes.
Participación	<b>9%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>40%</b>
Fecha inversión	Enero 2022	Enero 2022	Febrero 2022	2022
Sinergia (Pueden ser múltiples)	Compra de vivienda Vinte a través de clientes que de otra manera no adquirirían la casa.	Promover/facilitar la opción de rentar la vivienda Vinte a compradores/inversionistas.	Adquirir una hipoteca de manera expedita para la compra de vivienda Vinte, nueva o usada.	Administración de clientes y ventas a través de plataforma basada principalmente en WhatsApp.
Ingresos al 4T23	<b>1.6 millones de pesos</b>	<b>18.6 millones de pesos</b>	<b>13.2 millones de pesos</b>	<b>1.4 millones de pesos</b>

Vinte hoy ya tiene una plataforma en la cual multiplicará su generación de valor, ya que existe un alto potencial de sinergias al continuar expandiendo el ecosistema digital con enfoque de impacto:

**Plataforma Actual: Vinte**  
 Vinte con Xante – Potencial de 51k casas usadas Vinte / 250k conurbadas a desarrollos existentes



**Participación:**

100%	100%	100%	1%	10%	2%
Te vende casa nueva	Te compra y/o te vende vivienda usada	Te la equipa	Te la renta	Te la renta con opción a compra	Te da crédito Fintech

MÁS VALORES AGREGADOS REAAS

Vivienda NUEVA y USADA en un desarrollo integral y con servicios de postventa únicos y ventas digitales	Muebles vía eMobel	Renta vía Homie	Renta para Compra vía Casa Bravo	Hipoteca Digital vía Yave
---	--------------------	-----------------	----------------------------------	---------------------------

**Broker y iBuyer Convencional**



Xante es la plataforma i-buying de Vinte para la compraventa de vivienda usada, inició operaciones en el 2022 con un modelo de negocio que está probando ser rentable y altamente replicable. Está enfocado inicialmente en la compra de viviendas usadas Vinte, las cuales representan aproximadamente el 10% del total de viviendas construidas por Vinte

Ya se tiene una página web, [www.xante.mx](http://www.xante.mx), donde se explica el proceso y los beneficios de utilizar estos servicios. En la sección VEN-DE TU CASA el propietario registra los datos de su inmueble para generarle una oferta. También se cuenta con una app que recaba data de las visitas técnicas a las propiedades, para nutrir el algoritmo que ayuda a Vinte a realizar las ofertas.

En menos de 10 días se envía una oferta al propietario vía WhatsApp, y todo el proceso de solicitud es 100% digital. Paralelamente, se le envía al bróker una ficha técnica de la casa junto con un recorrido virtual para arrancar la promoción de la casa.



## Proceso de Operación:

### Oferta de Xante por la Vivienda

1. Visita al inmueble.
2. Revisión de adeudos.
3. Revisión precio comercial en mercado.



### Aceptación de oferta por Vendedor

1. Firma de contrato.
2. Entrega de documentos para escritura.
3. Entrega física del inmueble (llaves).



### Xante Adquiere la Vivienda

1. Realiza gestión en Infonavit (viviendas hipotecadas).
2. Inicia proceso en Notaría.
3. Solicitud de avalúo y certificaciones.
4. Registro de poderes.



### Xante Promociona la Vivienda

1. Visitas al inmueble (prospección).
2. Apartado y firma de promesa de compra-venta.
3. Integración del expediente.



### Titulación al Comprador Final

1. Inicia proceso en Notaría.
2. Solicitud de avalúo y certificaciones.
3. Inscripción del crédito.
4. Firma y cobro.

# Bonos Sustentables



Como resultado de nuestro compromiso con la sustentabilidad, Vinte es uno de los pocos desarrolladores de vivienda que ha emitido bonos sustentables en México. Los recursos netos de los bonos sustentables son destinados a financiar o refinanciar proyectos sustentables de vivienda que procuran impulsar la calidad de vida de las personas. Por esta razón, todos los proyectos de la Compañía cumplen con los siguientes requisitos:



## Sociales

- Construcción de escuelas dentro de los desarrollos o en un lugar cercano a los mismos.
- Proximidad a centros médicos (clínicas, hospitales públicos y farmacias).
- Acceso cerrado a transporte público, buena infraestructura de caminos y conectividad.
- Proximidad a estaciones de policía, así como seguridad en los accesos y alrededores.
- Inclusión de áreas designadas (áreas de juegos, comerciales y verdes).
- Establecimiento de una asociación civil para la organización de los residentes.



## Ambientales

- Uso de ciertos materiales de construcción sustentables.
- Inclusión de equipo de iluminación (LED), inodoros de sólo 4 litros por descarga, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso y losa aislante o sistema térmico eficiente.
- Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.
- Asimismo, Vinte sigue un estricto proceso de evaluación y selección de proyectos que generalmente toma ~90 días en completarse. Dicho proceso es ejecutado por el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial (CAART), integrado por miembros del equipo ejecutivo, de operaciones, finanzas y adquisición de tierras de Vinte.

## Proceso de evaluación y selección de proyectos



Los recursos netos obtenidos de cualquier emisión serán monitoreados mediante un proceso interno conforme al cual el balance de dichos recursos y su uso será reportado en forma trimestral. Asimismo, los recursos netos serán invertidos en valores con calificación “AAA”, en valores gubernamentales o en fondos de inversión de renta fija a corto plazo en lo que se van asignando a los fines estipulados. El CAART estará encargado de la administración de los recursos y elaboración de los reportes señalados en el marco de referencia.

Por todo esto, *Sustainalytics* considera que Vinte tiene una sólida estrategia de sostenibilidad y opina que los proyectos de Vinte ponen énfasis en mejorar la calidad de vida de sus residentes, conducen a un desarrollo urbano sostenible e inclusivo en las ciudades mexicanas, demostrando liderazgo en la consecución de certificaciones de construcción ecológica.

## VINTE 18X

El 31 de agosto de 2018, Vinte llevó a cabo su séptima emisión de certificados bursátiles por \$800 millones de pesos, registrando una sobredemanda de 1.50 veces. La emisión consta del primer Bono Sustentable del sector vivienda en América Latina con clave de pizarra VINTE 18X con vencimiento a 7 años, a una tasa fija de 9.83% y con calificación crediticia de AA+ en escala local por las agencias calificadoras HR Ratings y Verum y cuenta con una garantía parcial del BID Invest. La emisión fue impulsada por inversionistas institucionales, incluyendo afores, banca de desarrollo, aseguradoras, fondos de deuda y banca privada, mostrando un creciente compromiso en inversiones responsables.

## Bases para la opinión de Sustainalytics

- 1.** **Uso de recursos** alineado con aquellos reconocidos por las Sustainability Bond Guidelines que persiguen la edificación de viviendas económicas que contemplen aspectos tanto sociales como ambientales.
- 2.** La **evaluación / selección del proyecto** se llevará a cabo por un comité multifuncional que incluye al CEO, COO y CFO de Vinte, en línea con las mejores prácticas de mercado.
- 3.** La **administración de recursos** tiene un proceso de seguimiento interno en el que se informará trimestralmente el saldo de los ingresos netos y su asignación, en línea con las mejores prácticas de mercado.
- 4.** Vinte demuestra un fuerte compromiso con la transparencia al tener la firme intención de **reportar** métricas cuantitativas sociales y ambientales relevantes que estén alineadas con las mejores prácticas de mercado.

## VINTE 19X y VINTE 19-2X

El 10 de junio de 2019, Vinte realizó exitosamente la octava y novena emisión de certificados bursátiles por \$700 millones de Pesos. La fecha de Oferta Pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió en dos Bonos Sustentables: el Primero, VINTE 19X, por un monto de \$293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 228 puntos base; y el Segundo, VINTE 19-2X, por un monto de \$407 millones de Pesos, con vencimiento de 7.0 años y a una tasa fija de 10.0% anual. Ambas emisiones cuentan con una calificación de “A+” por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna.

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra “VINTE 19X” y “VINTE 19-2X”, mismos que ascendieron a \$685,679,512.11 (seiscientos ochenta y cinco millones seiscientos setenta y nueve mil quinientos doce pesos 11/100 M.N.), fueron destinados por la Emisora en un 100% (cien por ciento) para capital de trabajo, conforme a lo que se describe a continuación.

Para la correcta aplicación de los recursos de este Bono Sustentable, Vinte seguirá el Marco de Referencia del Bono Sustentable de Vinte (el “Marco de Referencia”), basado en los cuatro pilares clave de los Lineamientos de los Bonos Sustentables (Sustainability Bond Guidelines o SBG, por sus siglas en inglés) 2017 de la International Capital Market Association (ICMA, por sus siglas en inglés):

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Reportes

# Bonos Vinte SDG



## VINTE 20X SDG

El 4 de noviembre de 2020, Vinte informó que concluyó exitosamente la colocación de un Bono Sustentable VINTE 20X SDG, el cual se alinea con el Marco de Bonos para los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de acuerdo con los Estándares ODS para Bonos de las Naciones Unidas por un total de \$400 millones de pesos, y es a largo plazo. La colocación consta del cuarto Bono Sustentable y décimo Bono en total emitido por Vinte en los últimos 10 años.

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 20X SDG", mismos que ascendieron a \$394,056,074.99 (trescientos noventa y cuatro millones cincuenta y seis mil setenta y cuatro pesos 99/100 M.N.), fueron destinados por la Emisora en un 100% (cien por ciento) para capital de trabajo, conforme al Marco de Referencia de Bonos ODS Vinte, basado en los Principios de Bonos Sustentables 2018 emitidos por el ICMA y SDG-Impact Standards for Bonds de Naciones Unidas.

Dichos estándares ayudan a alinear los proyectos de impacto ambiental y social con los ODS y sus respectivos resultados, haciendo posible que los recursos se dirijan a financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sostenibles, existentes o futuras, construidos por Vinte en México, que se enfocan en contribuyendo a los siguientes ODS:



Vinte continúa siendo **Signatario del Pacto Mundial** de las Naciones Unidas.

Se cuenta **una vez más con la verificación** de PCS, Pacific Corporate Sustainability

Al cierre del año, este bono representa el **10%** de la deuda disponible para la Compañía.

## VINTE 23X SDG

El 01 de diciembre del 2023, Vinte concluyó exitosamente el proceso de construcción de libro relacionado con la colocación de un Bono Sustentable (verde y de alto impacto social) de largo plazo, en la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. (BIVA). Se recibió la Opinión Favorable sobre este por parte de Sustainalytics US Inc.:

### Clave de Pizarra: 'VINTE 23X' (SDG)

Monto de \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5.0 años, a una tasa variable de TIIE 28 + 250pbs

Los recursos netos de la emisión serán destinados en un 100% para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables en México, en línea con el Marco de Referencia Vinte que está alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Im-

pact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), verificado por Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). El Marco de Referencia para Bonos Sustentables Vinte fue actualizado en la emisión de este bono y obtuvo la Segunda Opinión Independiente (SPO por sus siglas en inglés) por Sustainalytics en 2023, misma que estipula que El Marco de Referencia de Bonos Sostenibles de Vinte es creíble e impactante y se alinea con las Directrices de Bonos Sostenibles 2021, los Principios de Bonos Verdes 2021 y los Principios de Bonos Sociales 2023.

- El bono VINTE 23X SDG contribuye a los mismos ODS que constituye el bono VINTE 20X SDG.
- Se puede encontrar el Marco de Referencia de Bonos Sostenibles de Vinte en la página corporativa.
- Al cierre del año, este bono representa el 37% de la deuda disponible para la Compañía
- Objetivos acotados a la emisión de los \$1,500 mdp de Vinte 23X SDG
- Viviendas Equivalentes por año = 714 viviendas por año, representando 3,713 viviendas durante la emisión



### Viviendas Anuales



### Plazo restante promedio (Años)

Vinte 20X SDG	273	7.0
Vinte 23X SDG	714	5.2
VINTE 18X, 19X, 19-2X, 20X y 23x SDG	5,794	3.9

## Objetivos acotados a la emisión de los \$400 mdp de Vinte 20X SDG

Viviendas Equivalentes por año = 273 viviendas por año, representando 1,913 viviendas durante la emisión

ODS	*Clasificación ABC de Impacto	Indicador / KPI	Objetivo Vinte 20X SDG	TOTAL con recursos de VINTE 20X 2023	Avance	Objetivo Vinte 23X SDG	TOTAL con recursos de VINTE 23X SDG	Avance	Objetivos Bonos Vinte	Uds	Plazo
4 EDUCACIÓN DE CALIDAD	B	# de aulas construidas por emisión.	14	19	136%	29	2	6%	89	Aulas	Emisión
	B	# de niños que asisten a escuelas construidas por Vinte.	492	686	140%	1,041	67	6%	3.208	Alumnos	Emisión
5 IGUALDAD DE GÉNERO	B	% de mujeres empleadas en puestos de liderazgo.	>20%	45%	Logrado	>20%	45%	Logrado	>20%	%	Anual
	B	Relación salarial media entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte.	>0.8	0.98	100%	>0.8	0.98	100%	>0.8	Razón	Anual
6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO	C	Hectáreas impactadas por el sistema de aguas pluviales instalado.	29.4	33.7	114%	57	5.3	9%	186,76	Hectáreas	Emisión
	C	Infraestructura de capacidad de tratamiento de agua a construir (Ltr/seg).	13.9	36.9	Logrado	76	3.9	5%	142,4	Capacidad Ltr/Seg	Emisión
	C	# de viviendas impactadas por el sistema de tratamiento de aguas instalado.	2,947	4,679	159%	4,849	654	13%	18.849	Viviendas	Emisión
	C	M3 de agua tratada por año.	438,184	1,163,096	Logrado	2,408,643	122,331	5%	4.490.019	M3	Emisión
	C	M3 de agua ahorrada anualmente a través de las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	124,356	217,048	Logrado	156,666	33,206	21%	704.414	M3	Emisión
	C	# de personas que tendrán acceso a un uso eficiente del agua (familias Vinte).	4,601	11,252	Logrado	8,688	1,574	18%	28.955	Personas	Emisión
7 ENERGÍA LIMPIA Y TRANSICIÓN	C	% de ahorro de energía gracias a las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	20%	31%	100%	20%	22%	108%	20%	% Por vivienda	
	C	CO2 (Toneladas) ahorradas anualmente a través de las viviendas certificadas Vinte Edge construidas.	1,224	2,650	Logrado	2,413	420	17%	5.393	Toneladas CO <sub>2</sub> anuales	Emisión



ODS	*Clasificación ABC de Impacto	Indicador / KPI	Objetivo Vinte 20X SDG	TOTAL con recursos de VINTE 20X 2023	Avance	Objetivo Vinte 23X SDG	TOTAL con recursos de VINTE 23X SDG	Avance	Objetivos Bonos Vinte	Uds	Plazo
8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO	B	# de empleados con condiciones de trabajo justas y dignas.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	%	Anual
	B	% del total de empleados cubiertos por convenios colectivos.	90%	95%	100%	90%	95%	100%	90%	%	Anual
	B	Desglose de las prestaciones proporcionadas a los empleados a tiempo completo, y desglose de las prestaciones proporcionadas a los empleados temporales o a tiempo parcial, por lugares significativos de operación.	Beneficios según la normativa	100%	100%	Beneficios según la normativa	100%	100%	Anual	N/A	Anual
	B	Promedio de horas de formación al año por empleado, por género y por categoría de empleado.	Una media de 10 horas de formación por empleado	17.7	Logrado	Una media de 10 horas de formación por empleado	17.7	Logrado	Promedio de 10 horas de formación por empleado	Horas Promedio	Anual
	B	# de empleos temporales locales elegibles creados a través de los proyectos Vinte.	497	1,412	284%	1,044	178	17%	3.234	Plazas laborales	Emisión
	B	\$ Impacto económico en empleos temporales MXN.	\$35,101,433	137,237,849	391%	110,014,609	20,967,274	19%	\$264.625.551	MXN	Emisión
10 ACCIÓN DE LAS VIVIENDAS	B	Distribución de viviendas por segmentos de renta baja y media (anualmente).	Al menos el 40% del total de viviendas tituladas, pero no menos de 1,913 viviendas totales	66%	Logrado	Al menos 40% del total de viviendas tituladas, pero no menos de 4,998 viviendas totales	55%	Logrado	Al menos el 40% del total de viviendas tituladas, pero no menos de 8,427 viviendas totales	% de Viviendas	Emisión
	C	m2 de espacios verdes construidos (parques equipados).	4,592	22,618	Logrado	38,704	3,577	9%	58.928	M2	Emisión
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	C	# de KM de infraestructura vial construidos y donados.	2.8	12.40	Logrado	12	1.00	8%	24,60	KMs	Emisión
	C	\$ Monto invertido en infraestructura vial.	\$26,614,000	49,783,783	Logrado	53,323,844	3,949,528	7%	\$170.551.844	MXN	Emisión
	C	\$ Cantidad invertida en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluyendo infraestructura eléctrica (instalación subterránea, iluminación, agua, alcantarillado, PTARs, escuelas, salud, etc.).	\$143,503,000	1,121,951,857	Logrado	353,654,417	218,850,958	62%	\$985.741.417	MXN	Emisión
	C	Total # de viviendas certificadas por Edge construidas.	1,913	3,786	Logrado	3,713	607	16%	12.140	Viviendas	Emisión
12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES	C	Promedio de # de viviendas certificadas por Edge construidas anualmente.	273	4,282	Logrado	714	667	93%	2.012	Viviendas	Anual
	C	# GJ de energía incorporada ahorrada en materiales.	382,633	696,033	Logrado	742,560	101,998	14%	2.427.938	GJ	Emisión
	C	Cantidad de reducción de CO2 de las casas Vinte anualmente.	1,224	2,611	Logrado	2,413	480	20%	7.807	Toneladas CO <sub>2</sub>	Emisión

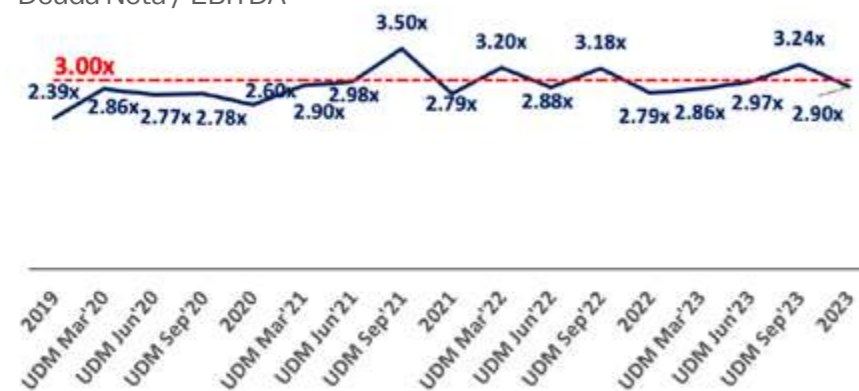
## Perfil de deuda

En Vinte contamos con acceso a financiamiento con un promedio de madurez de 3.4 años. Seguimos manteniendo nuestra relación de largo plazo con instituciones financieras reconocidas y acceso al mercado de deuda.

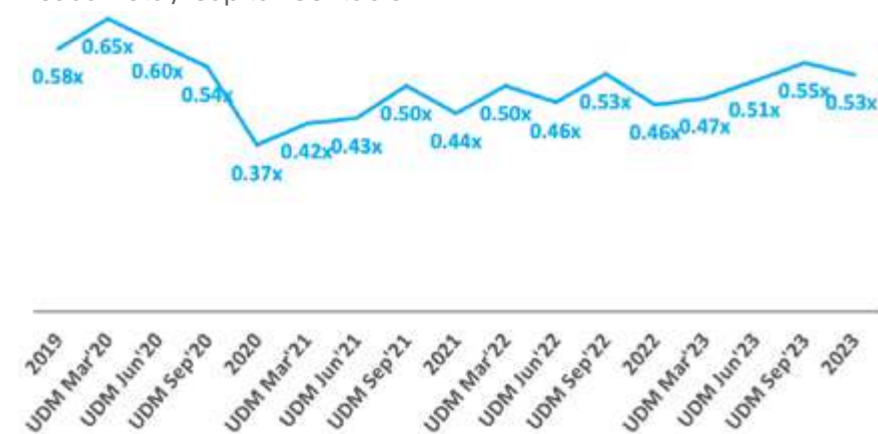
## Apalancamiento

(2008-2023)

Deuda Neta / EBITDA



Deuda Neta / Capital Contable



(MX\$m)	4T 2020	4T2021	4T2022	4T2023
Deuda Neta	\$1,600	\$1,924	\$2,113	\$2,551

**77%**  
de la deuda es sustentable (verde y social) /SDG/EDGE

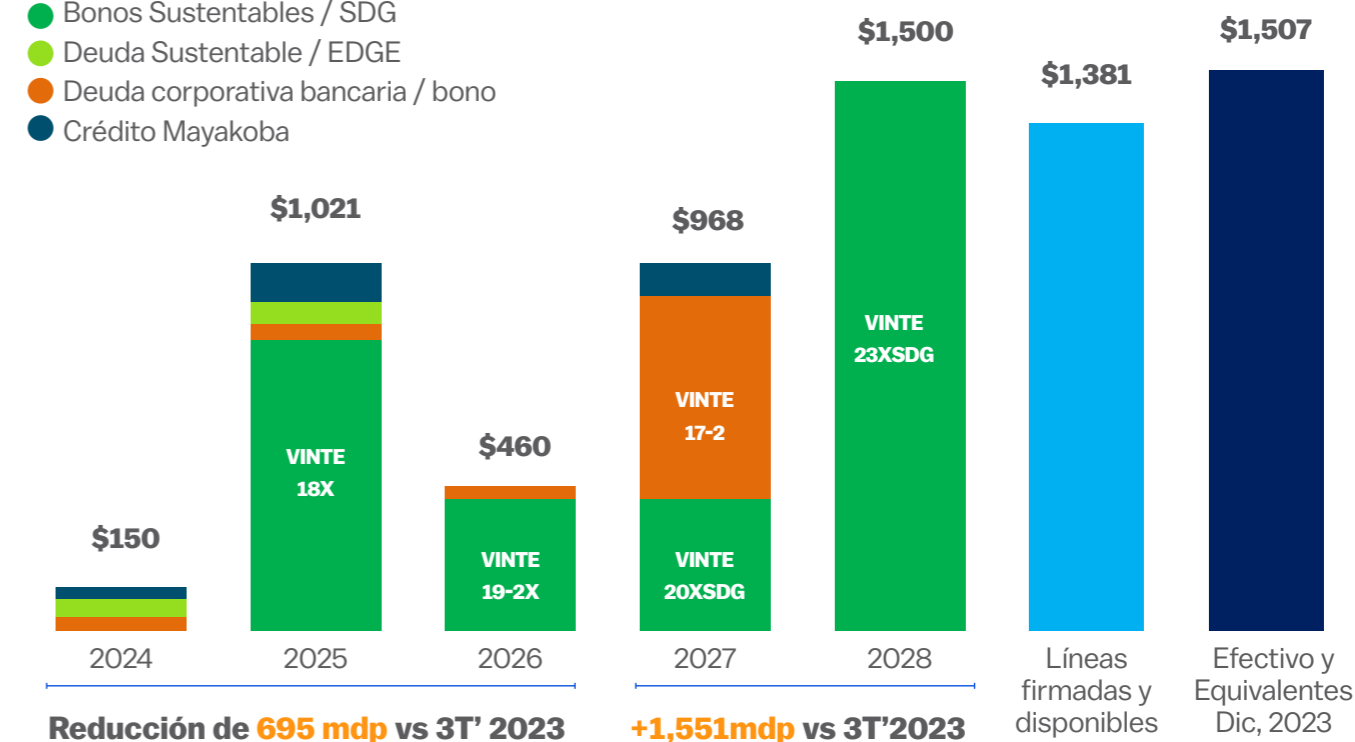
**65%**  
de la deuda neta denominada en tasa fija (al 9.89% promedio)

**100%**  
de la deuda en pesos

## Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda

(Ps. mm, diciembre 2023)

- Bonos Sustentables / SDG
- Deuda Sustentable / EDGE
- Deuda corporativa bancaria / bono
- Crédito Mayakoba



Notas: Información pública de cada compañía. El saldo de deuda en balance general de Vinte, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es de Ps.\$ 4,058.9 mm.

Plazo promedio de la deuda igual a **3.4 años**

Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps. 1,381**

Líneas dispuestas/líneas totales = **63%**

## Deuda Total

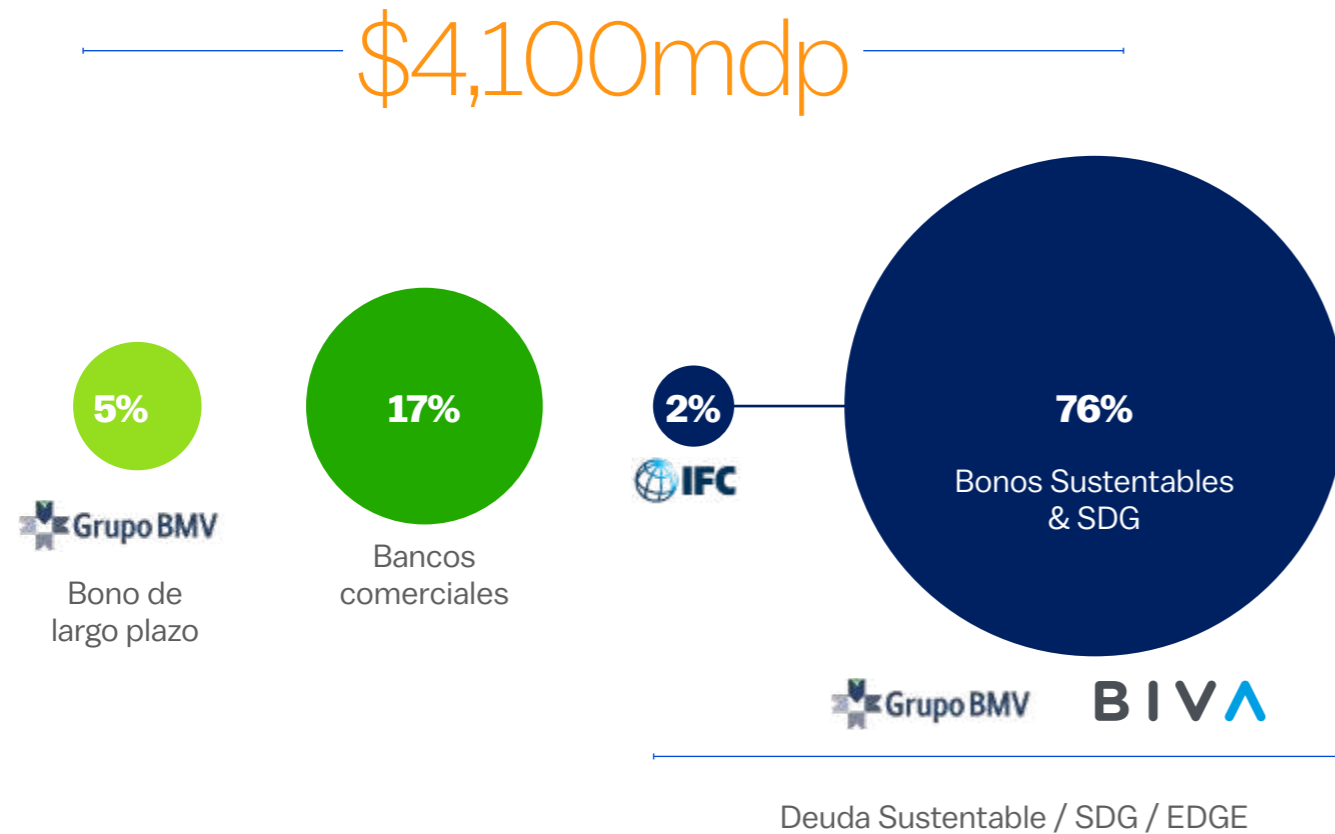
(diciembre 2023)

Vinte cuenta con una deuda actual de Ps. \$4,100 millones; Desde el 2011, el acceso de deuda bursátil por VINTE suma Ps. \$4,500 millones, al colocar exitosamente 11 bonos (incluyendo 5 bonos sustentables & 2 bonos SDG con marcos Sustentable/ODS/ESG). Cada emisión ha mejorado en condiciones y monto, probando el apetito incremental por inversionistas de impacto de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2023, Vinte contaba con líneas de crédito firmadas no dispuestas por \$1,381 millones de Pesos (todas ellas con plazo de más de un año). Este monto no dispuesto representa aproximadamente 0.34x la deuda total de la Compañía. Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:

### DEUDA BRUTA

al 31 de diciembre de 2023



Fuente: Datos de la Compañía.

Notas: El saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre de 2023 es Ps.\$4,100 mm. El saldo de deuda en el estado de posición financiera, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es Ps.\$4,058.9 mm

**1,522 mdp** en caja al 31 de diciembre

**78%** de la deuda sustentable/SDG/EDGE

**100%** de la deuda en pesos

**65%** de la deuda neta en tasa fija (al 9.89% promedio)



# Factores de riesgo

La Compañía no se encuentra exenta de posibles impactos adversos en sus resultados como consecuencia de la exposición a ciertos riesgos inherentes a su operación y al entorno en el que participa, riesgo que, sin embargo, son constantemente monitoreados por nuestro Consejo de Administración con el fin de reducirlos.

## Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía.

1. Vinte es una sociedad mexicana controladora y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México. A su vez, y como consecuencia de lo anterior, Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento en México, otorgado por INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF y el sector bancario.
2. La propuesta de reforma a la Ley del Seguro Social podría generar cambios en el fondeo del INFONAVIT.
3. La capacidad para cumplir con obligaciones financieras y para dar servicio a la deuda depende principalmente de los fondos suficientes de sus Subsidiarias.
4. No obtener acceso a niveles de financiamiento e inversión adecuados para la considerable cantidad de capital de trabajo requerida y desarrollo de proyectos
5. Reducción en los recursos del INFONAVIT y/o FOVISSSTE provocaría una disminución en el crecimiento potencial de Vinte.
6. El retraso en los pagos de la titulación de vivienda por parte de los Fondos de Vivienda podría afectar la rotación de la cartera de cuentas por cobrar.
7. Las operaciones generalmente presentan cierta estacionalidad durante el año.
8. Podrían presentarse contingencias fiscales.
9. Cambios en los precios de terrenos, costos del material de construcción, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria
10. Es probable que la competencia de Vinte continúe o se intensifique.
11. La disponibilidad de terrenos para desarrollos es limitada y no existen garantías de contar con los terrenos que la Compañía requiere en un futuro.
12. Podría incrementarse el nivel de reclamaciones hechas por los Clientes a Vinte como resultado de defectos de calidad.
13. Vinte mantiene una importante concentración regional de ventas en los estados del centro de México.
14. Expansión geográfica con posibles resultados negativos.
15. Los acuerdos de financiamiento de Vinte contienen obligaciones restrictivas que obligan a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera y corporativa.
16. Se podrían presentar siniestros significativos en desarrollos habitacionales en proceso de construcción.

### Factores de Riesgo Relacionados con México.

17. El desempeño operativo de Vinte depende en gran medida de sus funcionarios clave, consejeros y sistemas y plataformas de tecnologías de información.
  18. Vinte podría contratar a terceros contratistas y, por lo tanto, estar expuesta a reclamos por defectos de construcción u otras acciones similares que podrían estar fuera de su control.
  19. Riesgos relacionados con alianzas estratégicas.
  20. Cambios en las políticas contables podrían afectar negativamente el desempeño y proyecciones de la Compañía.
  21. La reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría incrementar el costo de obtención de financiamiento.
  22. Vinte podría no mantener el mismo ritmo de crecimiento en el futuro, y podría procurar llevar a cabo adquisiciones estratégicas y/o coinversiones para buscar un mayor ritmo de crecimiento.
  23. La validez de la adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones.
  24. Los estatutos sociales de Vinte contienen disposiciones tendientes a evitar cambios de control en la misma, y dichas disposiciones podrían impedir o aplazar cualquier adquisición de dicho control o afectar la liquidez de las Acciones de la Compañía.
  25. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en el Reporte Anual 2023.
1. La industria de la construcción de vivienda de interés social en México depende en cierta medida de las políticas de gobierno y subsidios.
  2. La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a una extensa reglamentación.
  3. Altos niveles de inflación, incrementos sustanciales en las tasas de interés y el debilitamiento de la economía nacional.
  4. Factores macroeconómicos adversos.
  5. Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar.
  6. Enfermedades pandémicas.
  7. Acontecimientos adversos políticos, sociales y de otra índole.
  8. Desastres naturales y condiciones climáticas extremas.
  9. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en el Reporte Anual 2023.

### Factores de Riesgo Relacionados con el Mercado de Valores y la Tenencia de Acciones de la Compañía.

1. Liquidez de la acción y volatilidad de mercado.
2. La oferta futura de valores o la venta futura de valores por los accionistas de la Compañía, o la percepción de que tal venta puede ocurrir, podrían resultar en una dilución o en una disminución en el precio de mercado de las Acciones.
3. Los accionistas principales de la Emisora tienen y continuarán teniendo el control de la Compañía.
4. La administración de la Compañía tendrá amplia discreción sobre el uso de los recursos provenientes de cualquier oferta primaria de Acciones y el inversionista podría no estar de acuerdo en el uso de dichos recursos que podrían no ser invertidos exitosamente.
5. Los dividendos podrían ser menores a los decretados históricamente o se podría determinar que la Compañía no pague dividendos.
6. Existen requisitos para mantener el listado de las Acciones en la BMV, cuyo incumplimiento podría resultar en la suspensión de la cotización de las Acciones en la BMV.
7. De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos de la Compañía limitan la capacidad de los inversionistas extranjeros para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como accionistas.
8. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en el Reporte Anual 2023.



## Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles de Vinte.

1. Cambios en el régimen fiscal.
2. Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles.
3. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrían no tener prelación alguna en caso de concurso mercantil de la Emisora, lo que podría afectar la posibilidad de recuperación de los Tenedores.
4. Riesgo de prepago o amortización anticipada y riesgo de reinversión.
5. Volatilidad en la tasa de interés.
6. Su calificación crediticia puede estar sujeta a revisión, reducirse, suspenderse o retirarse por las Agencias Calificadoras.
7. Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BMV, BIVA o de la inscripción en el RNV.
8. Cumplimiento de obligaciones y ejercicio de derechos por parte del Representante Común o de cualquier otra persona relacionada con los Certificados Bursátiles.
9. Riesgos relacionados con las Avalistas.
10. Riesgos relacionados con el Marco de Referencia para Bonos Sustentables y SDG de Vinte.
11. Otros riesgos y más detalle sobre cada uno pueden encontrarse en documentos públicos como los Suplementos de Información de los Certificados Bursátiles de Vinte y Prospectos de Colocación.

## Estrategias de mitigación de riesgo

Entre las estrategias generales de mitigación de riesgo que Vinte utiliza, están:

### De Mercado:

En línea con el comportamiento general de la industria de la construcción, reducido gracias al ajuste en el ritmo operativo y la adaptación de los lotes de vivienda en función de las tendencias del mercado, evitando así sobre inventarios significativos de obra.

### Liquidez:

A través de una política de aproximadamente seis semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo en instrumento de bajo riesgo.

### Desastres Naturales:

La Compañía contrata seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en el comportamiento meteorológico esperado.

### Tipo de Cambio en las Tasas de Interés:

Con una participación mayoritaria de alrededor del 65% de la deuda neta anclada a tasa fija al cierre del año, denominada totalmente en Pesos (como los ingresos de la Compañía).

### Responsabilidad Civil y Otros:

Contando con pólizas de seguro corporativo vigentes con coberturas para huelgas, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, entre otros.

### Flujos de Inversión:

Manteniendo una política conservadora en la inversión anticipada en nuevas reservas territoriales, derivado de la experiencia adquirida de situaciones adversas propias del mercado, como la baja en el ritmo de desplazamiento de viviendas.

### Cambios en Tipos de Hipotecas:

Para aprovechar la mezcla cambiante que se presenta en las hipotecas disponibles para el sector, la Compañía posee una capacidad de ajustar su oferta de productos para atender las distintas circunstancias, con hasta 7 modelos de vivienda por localidad y la posibilidad de ajustes de precio por tamaño de vivienda y equipamiento ofrecido, con el propósito de maximizar el financiamiento de cada cliente

Vinte se encuentra en proceso de llevar a cabo una OPA de hasta el 100% de las acciones de Javer. La OPA se encuentra condicionada a la satisfacción de ciertas condiciones comunes para ese tipo de operaciones. A su vez, la OPA involucra riesgos y consecuencias importantes, todo lo cual se detallará en el folleto informativo respectivo.



## POLÍTICA SOCIAL Y AMBIENTAL

Como parte de los esfuerzos de Vinte hacia el monitoreo y reporte de temas sociales y ambientales, en noviembre del 2020, Vinte firmó una nueva política de compromiso con sus inversionistas enfocada en temas ambientales y sociales. Esta política de compromiso es complementaria a la Política Social y Ambiental que se publicó en 2017. En ésta, se enlistan los compromisos que tendrá la Compañía en términos de la gestión y supervisión de temas de esta índole. Se detallan puntos de acción con respecto a la corrupción, mecanismos de quejas o denuncia, y las actividades que Vinte excluye en sus operaciones, tales como:

- El trabajo forzoso y/o infantil,
- Uso de materiales ilegales,
- Uso de sustancias nocivas para la capa de ozono y la biodiversidad de las zonas en las que se construye,
- La destrucción de hábitats protegidos,
- Entre muchas otras.

Adicionalmente, se estipuló un formato para reportar los resultados de los monitoreos sobre el estatus y proceso de los proyectos, así como posibles amenazas sociales o ambientales que podrían presentar, por ejemplo:

	Accidentes reportados en el periodo		Comentarios
	Número de incidentes	Porcentaje de incidentes	
Fallecimientos			
Heridas graves			
Accidentes			
Incidentes de evacuación			
clamaciones			

Finalmente, se tiene un Plan de Acción, en el cual se estipulan metas claras para cada objetivo social y ambiental de la Compañía, y el tiempo dentro del cual se deben lograr.



# Generación de valor



Valor Económico Retenido:  
Ps. 262 mills.

## Valor Económico Generado

Hasta \$350 mil	Ps.	-	mills
\$350 a \$500 mil	Ps.	54	mills
\$500 a \$700 mil	Ps.	491	mills
\$700 a \$1,000 mil	Ps.	1,047	mills
\$1,000 a \$1,500 mil	Ps.	1,308	mills
\$1,500 a \$2,000 mil	Ps.	446	mills
Mayor a \$2,000 mil	Ps.	813	mills
Ingresos por equipamiento	Ps.	194	mills
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	Ps.	461	mills
Otros Ingresos	Ps.	7	mills
<b>Total</b>	<b>Ps.</b>	<b>4,820</b>	<b>mills</b>

## Valor Económico Distribuido

Dividendos	Ps.	176	mills
Costo de ventas	Ps.	3,319	mills
Gastos generales	Ps.	748	mills
Otros gastos & ingresos netos	Ps.	-75	mills
Resultado integral de financiamiento	Ps.	241	mills
Impuestos a la utilidad	Ps.	149	mills
<b>Total</b>	<b>Ps.</b>	<b>4,558</b>	<b>mills</b>



## Modelo De Bienestar Compartido:

### Compañía y Accionistas

Consistente **incremento de Ingresos de 13% anual en los últimos 15 años**, gracias a una estrategia de crecimiento eficaz.

**Expansión internacional exitosa** mediante un modelo de negocio adaptable y fácilmente replicable, abriendo nuevos mercados con eficiencia.

Aproximadamente el **50% de nuestras ventas son impulsadas por recomendaciones directas de clientes** y una estrategia digital sólida.

**Acciones con rendimiento superior al mercado local**, respaldadas por 14 años de distribución constante de dividendos a nuestros inversores.

**Retorno sobre el patrimonio (ROE) superior al 9.4%** durante los últimos 12 meses, indicando una sólida capacidad para generar ganancias.

### Familias

**Escrituración de más de 57,936 viviendas** que abarcan desde interés social hasta niveles residenciales en comunidades mixtas.

**El modelo de comunidades Vinte se caracteriza por incluir áreas comunes de alta calidad**, como parques bien equipados, ciclovías, gimnasios, y parques para perros.

**Mayor seguridad y tranquilidad**, gracias a la planificación de comunidades cerradas y privadas bien organizadas.

**Incremento anual promedio de plusvalía del 9.3%**, lo que garantiza un retorno de inversión significativo.

Innovación desde sus inicios, con la entrega de **más de 2,000 viviendas equipadas con computadoras e internet** asequible entre 2004 y 2007.



### Instituciones Financieras

**Ofrecimiento atractivo de hipotecas**, respaldado por un sólido valor colateral que se basa en el aumento constante de la plusvalía y una cartera vencida baja.

**Relaciones bancarias a largo plazo** con los principales bancos locales y con bancos de desarrollo de alcance global, asegurando una sólida base financiera.

**Clasificación de Riesgo ESG de Vinte por Sustainalytics**, considerada entre las más bajas de la industria, lo que refleja nuestro compromiso con la sostenibilidad.

### Gobierno y Sociedad

**101 kilómetros de vialidades y 7 clínicas médicas** construidas y donadas por Vinte para mejorar la infraestructura comunitaria.

**754 aulas escolares en 32 escuelas donadas**, las cuales han sido calificadas entre las mejores en rendimiento académico de su región, según la validación de PwC.

**10 plantas de tratamiento de agua y 334 sistemas de captación de agua de lluvia** que contribuyen al mantenimiento y recuperación de acuíferos naturales.

**Pioneros en México en la construcción de viviendas certificadas EDGE por el IFC**, con un total de 13,627 viviendas certificadas y 1,378 certificadas como EDGE Advanced.

# Políticas Relevantes a la Sostenibilidad

## Básicas

Código	Política	Año de emisión/ actualización
Código de Ética	Código de Ética Vinte	2019
VTE/POL-4000-0026	Aviso de privacidad	2015
VTE-POL-INS-0012	Incidencias de nómina semanal	2015
VTE-POL-INS-0009	Libertad de asociación	2022
VTE-MAN-CTR-002	Restricción del efectivo, identificación de clientes y presentación de avisos (Anti Lavado)	2023
VTE-POL-INS-0011	Relación con instituciones de gobierno	2022
VTE-POL-INS-0012	Identificación, análisis y prevención de riesgos psicosociales	2024
VTE-POL-INS-0014	Calidad de vida	2022
VTE-POL-INS-0015	Anticorrupción	2020
VTE-POL-INS-0017	Cultura de Sustentabilidad	2020
VTE-POL-INS-0022	Seguridad y salud ocupacional	2024
VTE-MAN-ADC-004	Compra de agregados, concretos y materiales para la construcción	2022
VTE-MAN-CTR-005	Autorización de proveedores y acreedores	2024
VTE-POL-INS-001	Protección de datos personales	2020
VTE-POL-INS-002	Atenciones, regalos y otras cortesías	2019
VTE-MAN-CAH-002	Coordinación de incidencias en la administración del personal	2019
VTE-MAN-ADC-005	Contratos de obra	2022
VTE-POL-0036	Convenio de colaboración	2017
VTE-MAN-PTV-003	Certificación rehabilitado y equipamiento de viviendas	2017
VTE-MAN-CAH-009	Contratos de comisionistas	2021
VTE-POL-INS-003	Medio ambiente y responsabilidad social	2020
VTE-POL-INS-005	Línea Ética	2022
VTE-POL-INS-006	Protocolo Viaja Seguro	2021
VTE-MAN-CAH-017	Integración de Expedientes de Colaboradores	2021
VTE-POL-0130	Concretos	2022

## Opcionales

Código	Política	Año de emisión/ actualización
VTE-MAN-CAH-004	Vacaciones	2023
VTE-POL-0030	Prestaciones	Confidencial
VTE-POL-0032	Comisiones	2016
VTE-MAN-CAH-006	Promoción y transferencia de personal	2020
VTE-MAN-PTV-005	Plan maestro comunitario	2018
VTE-MAN-TII-002	TI Tecnología de la Información	2020



# Sobre el informe



## Elaboración

El presente informe muestra los principales logros y retos para Vinte en temas sociales, ambientales, y de gobierno corporativo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2023. Nuestro último reporte se publicó en 2022, cubriendo el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2022.

Este informe se ha elaborado de conformidad con los Estándares GRI. Es importante mencionar que 2020 fue el primer año donde Vinte realizó un análisis de materialidad para identificar los asuntos más relevantes para la empresa en cuanto a sustentabilidad (favor de revisar el detalle en la pág. 78-81).

También, por cuarta vez hemos contestado los indicadores SASB para nuestra industria en el reporte.

Toda la información presentada fue proporcionada por las áreas responsables y validada internamente. Además, para dar mayor certeza a los indicadores y la gestión de la información, se realizó una verificación externa. Se anexa al presente documento la carta de verificación de Redes Sociales en Línea Timberlan acerca del apego metodológico GRI, así como el informe independiente de los Auditores externos acerca de la información financiera.

# Índice de Contenidos GRI

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
VINTE ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre de 2023.		
<b>GRI 1: Fundamentos 2021</b>		
<b>GRI 2: Contenidos Generales 2021</b>		
<b>1. La organización y sus prácticas de información</b>		
2-1	Detalles de la organización	12-15, 66-67, 136-137
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	136-137
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	180-181
2-4	Actualización de la información	No hubo reexpresiones de la información durante el periodo objetivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 de la información que fue presentada en el informe correspondiente a 2022.
2-5	Verificación externa	180-181, 190-191
<b>2. Actividades y trabajadores</b>		
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	13-14, 16, 24-35, 40-41, 46-53, 56-75, 102, 110-111, 126-127, 130-131, 138, 162-163
2-7	Empleados	110-111, 130-131
2-8	Trabajadores que no son empleados	110-111
<b>3. Gobernanza</b>		
2-9	Estructura de gobernanza y composición	128-129, 132-133
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	128-129
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	128-129
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	78-85, 96-97, 104-105, 128-129, 132-133, 144-145, 166-171
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	84-85, 128-129
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	132-133
2-15	Conflictos de intereses	142
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	78-81, 96-97, 104-105, 132-133
2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno	132-135
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	128-129, 132-133
2-19	Políticas de remuneración	132-133
2-20	Proceso para determinar la remuneración	132-133

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
2-21	Ratio de remuneración total anual	Problemas de Confidencialidad. Se han omitido el ratio de compensación total anual, el coeficiente de incremento porcentual del ratio de compensación total anual y cualquier información contextual que respalde dichos datos.  Estos datos son confidenciales para la seguridad del personal de VINTE. La publicación de su remuneración pone en riesgo su seguridad y privacidad.
<b>4. Estrategia, políticas y prácticas</b>		
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	6-11
2-23	Compromisos y políticas	15, 140-141, 166-171
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	140-141
2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	140-143
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	140-143
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	No ha existido ningún caso de incumplimiento de normativas ambientales o socioeconómicas. Las políticas y legislaciones relevantes al tema se presentan en las páginas 178-179, así como en los Indicadores SASB IF-HB-160a.3.
2-28	Afiliación a asociaciones	Ninguna.
<b>5. Participación de los grupos de interés</b>		
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	78-79, 90-91, 104-105
2-30	Convenios de negociación colectiva	110-111, 130-131
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	78-81, 180-181
3-2	Lista de temas materiales	13-14, 43, 46, 49, 78-79, 80-83, 86-87, 92-95, 98-101, 104-105, 112-135, 140-145, 178-179
<b>Tema material: Gobierno corporativo</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	128-129
<b>Tema material: Ética de negocios</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	140
<b>GRI 205: Anticorrupción 2016</b>		
205-1	Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados con la corrupción	144-145
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	144-145
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	142, 144-145

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
<b>Tema material: Manejo del agua</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	42-43
<b>GRI 303: Agua y efluentes 2018</b>		
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	50-57, 92-95, 100-101
303-2	Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua	92-95
303-3	Extracción de agua	Vinte no realiza ninguna actividad relacionada con vertidos de agua.
303-4	Vertido de agua	Vinte no realiza vertidos de agua
303-5	Consumo de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
<b>Tema material: Impacto en la ecología de la ubicación</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	42-43
<b>GRI 304: Biodiversidad 2016</b>		
304-1	Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.
304-2	Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	42-43
304-3	Hábitats protegidos o restaurados	Ninguno
304-5	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	Ninguna
<b>Tema material: Prácticas de trato con los empleados</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	104-105
<b>GRI 401: Empleo 2016</b>		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	112-114
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	112-114
401-3	Permiso parental	112-114
<b>GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018</b>		
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	115-120
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	115-117
403-3	Servicios de salud en el trabajo	115-117

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	115-120
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	115-120
403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	115-120
403-7	Prevención y mitigación de los impactos para la salud y la seguridad en el trabajo directamente vinculados a través de las relaciones comerciales	115-117
403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	115-117
403-9	Lesiones por accidente laboral	115-120
403-10	Las dolencias y enfermedades laborales	115-120
<b>GRI 404: Formación y educación 2016</b>		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	118-120
404-2	Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	118-120
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	60% de los trabajadores administrativos, que son líderes de área y equipo, representan 100% de líderes vigentes con mínimo 6 meses en la empresa.
<b>Tema material: Manejo de los derechos humanos</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	104-105
<b>Tema material: Calidad de la vivienda</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	104-105
<b>GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016</b>		
416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	46-48, 108-109, 118-120
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Ninguno que reportar

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
<b>Tema material: Diseño de la vivienda</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	12-13
<b>Tema material: Manejo de asuntos regulatorios</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	78-81
<b>GRI 206: Competencia desleal 2016</b>		
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Indicador SASB IF-EN510a.2
<b>GRI 415: Política pública 2016</b>		
415-1	Contribución a partidos políticos	Vinte no realiza contribuciones a ningún partido político.
<i>Compartidos: 205-3</i>		
<b>Tema material: Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico</b>		
<b>GRI 3: Temas Materiales 2021</b>		
3-3	Gestión de los temas materiales	174
<b>GRI 201: Desempeño Económico 2016</b>		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	174-175
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	No hemos realizado todavía un análisis detallado de riesgo climático.
201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	116-117
<b>GRI 203: Impactos Económicos Indirectos 2016</b>		
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	68-69, 92-97



# Indicadores SASB

SASB: Home Builders	Indicadores y respuestas
<b>Uso del suelo y efectos ecológicos</b>	
IF-HB-160a.1. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en zonas de reurbanización	Cero
IF-HB-160a.2. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en regiones con un nivel de estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto en zonas de reurbanización	2, 963
IF-HB-160a.3. Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con las regulaciones ambientales	Cero
IF-HB-160a.4. Análisis del proceso para integrar las consideraciones ambientales en la selección del emplazamiento, el diseño, el desarrollo y la construcción de las instalaciones	Todas las ubicaciones en donde construimos pasan por un estudio de impactos ambientales que nos lleva a presentar el Manifiesto de Impacto Ambiental o "MIA". Cualquier compra de tierra o proyecto debe cumplir en su totalidad con los requerimientos regulatorios relacionados con el MIA.  También, durante el diseño de las viviendas y el desplante de los proyectos tenemos varias consideraciones ambientales que han sido descritas a detalle en el resto del informe.
<i>Relacionado con temas materiales: Impacto en la ecología de la ubicación, diseño de la vivienda, manejo de asuntos regulatorios.</i>	
<b>Salud y seguridad de la fuerza laboral</b>	
IF-HB-320a.1 (1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para a) empleados directos y b) empleados con contrato	Presentamos todos estos datos en la sección de "Accidentes y Enfermedades" en las págs.112-113
<b>Diseño para la eficiencia de los recursos</b>	
IF-HB-410a.1. (1) Número de viviendas que obtuvieron una puntuación de certificación en el índice HERS® y (2) puntuación media	No hemos calculado el índice HERS para ninguna de nuestras viviendas. Sin embargo, usamos otras medidas de eficiencia energética como hemos descrito en páginas anteriores.
IF-HB-410a.2. Porcentaje de instalaciones de agua emplazadas certificadas según las especificaciones WaterSense®	No hemos certificado instalaciones de agua con el Sistema WaterSense. Sin embargo, usamos medidas de eficiencia de consumo de agua como hemos descrito en páginas anteriores.
IF-HB-410a.3. Número de viviendas entregadas certificadas según un estándar de construcción ecológica de atributos múltiples de terceros	Certificamos 13,627 casas EDGE entre 2019 y 2023.
IF-HB-410a.4. Descripción de los riesgos y las oportunidades relacionados con la incorporación de la eficiencia de los recursos en el diseño de viviendas, y forma de comunicar los beneficios a los clientes	Este tema se ha abordado en páginas anteriores cuando hemos descrito las ecotecnias y eficiencias de materiales incorporadas en el diseño de nuestras viviendas, así como el proceso de certificación y los beneficios para nuestros clientes.

## SASB: Home Builders

## Indicadores y respuestas

*Relacionado con temas materiales: diseño de la vivienda.*

### Efectos de las nuevas edificaciones en la comunidad

IF-HB-410b.1. Descripción de cómo afectan la proximidad y el acceso a las infraestructuras, los servicios y los centros económicos a la selección del emplazamiento y a las decisiones de edificación	Este tema se ha abordado a detalle en secciones anteriores.
IF-HB-410b.2. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en terrenos reurbanizables	100% de nuestras viviendas se entregan en terrenos reurbanizables
IF-HB-410b.3.(1) Número de viviendas entregadas en urbanizaciones compactas y (2) densidad media	100% de nuestras viviendas se entregan en urbanizaciones compactas. La densidad media de nuestros desarrollos es de 70 viviendas por hectárea.

### Adaptación al cambio climático

IF-HB420a.1. Número de terrenos ubicados en zonas de inundación de 100 años	Cero
IF-HB420a.2. Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	No hemos realizado todavía un análisis detallado de este tema.

*Relacionado con temas materiales: diseño de la vivienda, modelo de negocio que aguante ciclo económico.*

### Construcción

IF-EN510a.1 (1) (1) Número de proyectos activos y (2) cartera de pedidos en países que ocupan los 20 puestos más bajos en el índice de percepción de la corrupción de Transparencia Internacional	100% de nuestras operaciones se realizan en México, que está en el lugar 124 de 180 en el Índice de Corrupción por Transparencia Internacional. Esto significa que ninguno de nuestros proyectos está en un país en los últimos 20 lugares.
IF-EN510a.2 Importe total de pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con acusaciones de (1) sobornos o corrupción y (2) prácticas de competencia desleal	Cero
IF-EN510a.3 Descripción de las políticas y prácticas para la prevención de (1) los sobornos y la corrupción y (2) las prácticas de competencia desleal en los procesos de licitación de los proyectos	Hemos descrito esto a detalle en secciones anteriores del reporte (págs. 136-141 y 178-179).

*Relacionado con temas materiales: Ética de negocios, manejo de asuntos regulatorios.*



## Carta de Verificación del Informe Anual Sustentable 2023

Al Consejo de Administración de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V.:

Les informamos que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para llevar a cabo una verificación limitada e independiente de una muestra de Contenidos GRI, presentados en el Informe Anual Sustentable 2023 de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C. V. ("Vinte").

El alcance de nuestra verificación abarcó los resultados correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2023, de las subsidiarias que conforman a Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V., contenidos en el Informe Anual Sustentable 2023.

La Coordinación de Financiamiento y Relación con Inversionistas de Vinte es responsable de la preparación y publicación de la información contenida en el "Informe Anual Sustentable 2023" y aquella presentada en el proceso de verificación, lo que implica de manera enunciativa, más no limitativa, la identificación de los temas materiales, la selección y publicación de los Contenidos GRI, así como de proporcionar evidencia documental y/o visual, verdadera y suficiente para llevar a cabo la verificación limitada de la muestra seleccionada.

Es nuestra responsabilidad emitir opiniones imparciales y objetivas acerca de la calidad de los datos de la muestra seleccionada a verificar, validando su certeza, trazabilidad y fiabilidad. El trabajo realizado tiene como base las actividades de la **Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000**, emitida por el Consejo de Normas de Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (International Auditing and Assurance Standards Board – IAASB), de la Federación Internacional de Contadores (International Federation of Accountants (IFAC)) y los requerimientos metodológicos de **conformidad con los Estándares GRI**.

Entre las **actividades** llevadas a cabo durante el proceso de verificación se enlistan:

- Entendimiento de los sistemas de gestión interna (políticas, procesos, herramientas, documentos origen, etc.)
- Análisis de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra a verificar.
- Comprobación de información cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública de la muestra a verificar.
- Comparación de data de 2 año anterior para validar la razonabilidad.
- Validación del cumplimiento metodológico de conformidad con los Estándares GRI.

**Conclusiones:** como resultado de nuestro trabajo y de la revisión del Informe Anual Sustentable 2023 no se presentó incongruencia alguna que nos lleve a considerar que la evidencia de la muestra seleccionada no cumplió con los principios de certeza, razonabilidad y fiabilidad y que los datos de la muestra verificada contengan errores significativos y materiales.

**Recomendaciones:** Se entrega por separado un reporte interno exclusivo para el cliente, que contiene áreas de oportunidad para un futuro Informe.



Rosa María Barojas Vargas  
Consultora en sustentabilidad  
[rosy@redsociales.com](mailto:rosy@redsociales.com)



Alma Paulina Garduño Arellano  
Directora Ejecutiva  
T. 55 5446 7484  
[paulina@redsociales.com](mailto:paulina@redsociales.com)

**Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan.** Los colaboradores de Redes Sociales en Línea Timberlan cuentan con el nivel de competencia necesario para verificar el cumplimiento de estándares utilizados en la elaboración de Informes de Sustentabilidad, por lo que pueden emitir una opinión profesional de los reportes de información no financiera, cumpliendo los principios de independencia, integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional. En ningún caso nuestra declaratoria de verificación puede entenderse como un informe de auditoría por lo que no se asume responsabilidad alguna sobre los sistemas y procesos de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Esta Carta de Verificación se emite el 04 de octubre de 2024 y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual Sustentable 2023 de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V.

Redes Sociales en Línea Timberlan S.A. de C.V. | Pico Sorata 180, Jardines en la Montaña, Tlalpan, C.P. 14210, CDMX.





Contenido GRI		Dato Verificado																																	
3-2	Lista de temas materiales	Lista de temas materiales (Consultar página 79)																																	
<b>Ambientales</b>																																			
304-1	Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.																																	
304-2	Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad	Los desarrollos son certificados ambientalmente antes de empezar la obra. Para cada proyecto, VINTE realiza un análisis de impactos ambientales antes de empezar. Dentro de ello se estudia su ordenamiento, las implicaciones ambientales que generará, la regulación ambiental aplicable, así como las medidas de prevención, mitigación y compensación que se realizarán durante las diferentes etapas del proyecto.																																	
<b>Social</b>																																			
2-7	Empleados	2,155 total de trabajadores (32% mujeres y (68%) hombres <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Ubicación</th> <th>Mujeres</th> <th>Hombres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Monterrey</td><td>27</td><td>59</td></tr> <tr><td>Cancún</td><td>39</td><td>56</td></tr> <tr><td>Playa del Carmen</td><td>55</td><td>102</td></tr> <tr><td>Puebla</td><td>53</td><td>137</td></tr> <tr><td>Tula</td><td>57</td><td>138</td></tr> <tr><td>Querétaro</td><td>84</td><td>140</td></tr> <tr><td>Pachuca</td><td>85</td><td>229</td></tr> <tr><td>Tecámac</td><td>130</td><td>384</td></tr> <tr><td>Otros</td><td>169</td><td>211</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>699</b></td><td><b>1456</b></td></tr> </tbody> </table>	Ubicación	Mujeres	Hombres	Monterrey	27	59	Cancún	39	56	Playa del Carmen	55	102	Puebla	53	137	Tula	57	138	Querétaro	84	140	Pachuca	85	229	Tecámac	130	384	Otros	169	211	<b>Total</b>	<b>699</b>	<b>1456</b>
Ubicación	Mujeres	Hombres																																	
Monterrey	27	59																																	
Cancún	39	56																																	
Playa del Carmen	55	102																																	
Puebla	53	137																																	
Tula	57	138																																	
Querétaro	84	140																																	
Pachuca	85	229																																	
Tecámac	130	384																																	
Otros	169	211																																	
<b>Total</b>	<b>699</b>	<b>1456</b>																																	
2-8	Trabajadores que no son empleados	995 empleados indirectos																																	
2-30	Convenios de negociación colectiva	Al 31 de diciembre de 2023, 1,111 trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México, lo que representa un 52% de la fuerza laboral total.																																	
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal	Tasa de contratación del 12.5% <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Ubicación</th> <th># de contrataciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Monterrey</td><td>16</td></tr> <tr><td>Cancún</td><td>22</td></tr> <tr><td>Playa del Carmen</td><td>24</td></tr> <tr><td>Puebla</td><td>11</td></tr> <tr><td>Tula</td><td>12</td></tr> <tr><td>Querétaro</td><td>37</td></tr> <tr><td>Pachuca</td><td>17</td></tr> <tr><td>Tecámac</td><td>36</td></tr> <tr><td>Otros</td><td>95</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>270</b></td></tr> </tbody> </table>	Ubicación	# de contrataciones	Monterrey	16	Cancún	22	Playa del Carmen	24	Puebla	11	Tula	12	Querétaro	37	Pachuca	17	Tecámac	36	Otros	95	<b>Total</b>	<b>270</b>											
Ubicación	# de contrataciones																																		
Monterrey	16																																		
Cancún	22																																		
Playa del Carmen	24																																		
Puebla	11																																		
Tula	12																																		
Querétaro	37																																		
Pachuca	17																																		
Tecámac	36																																		
Otros	95																																		
<b>Total</b>	<b>270</b>																																		
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Proporcionaron 256 horas de cursos de inducción a la seguridad. Participaron 129 mujeres y 127 hombres.																																	

Contenido GRI		Dato Verificado
<b>Social</b>		
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado	Se impartieron un total de 13,526 horas de capacitaciones a los colaboradores de Vinte, lo cual es equivalente a 6.28 horas por colaborador. Las capacitaciones abarcaron aspectos técnicos y de desarrollo de talento. (Para conocer el desglose consulte las páginas 118 y 119)
416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NOM 442 que describe los alcances y obligaciones para la gestión de calidad.  Como parte del compromiso de Vinte en el desarrollo, mantenimiento y protección de sus comunidades, se implementan diversas normas de seguridad y salud dentro de las mismas. Además, continuamente se hacen evaluaciones en temas de salud y seguridad con el fin de hacer mejoras en todos nuestros desarrollos.
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad	Ninguno que reportar
<b>Gobernanza</b>		
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Entidades incluídas en el informe (Consulte las páginas 136 y 137)
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Estructura de gobernanza (Consulte las páginas de la 130 a la 134)
2-23	Compromisos y políticas	Vinte mantiene el compromiso de fomentar los valores éticos de la Compañía dentro y fuera de sus instalaciones, tanto entre sus empleados, contratistas y proveedores, como entre sus clientes en cada una de las plazas en donde opera, transmitiendo, la excelencia, el trabajo en equipo, la pasión, el compromiso, la lealtad y honestidad como las principales bases del comportamiento y trabajo diario.
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	Es importante mencionar que Vinte cuenta con una línea telefónica que le permite a sus empleados denunciar de manera anónima cualquier acción proveniente de proveedores, contratistas u otros
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Vinte cuenta con una línea ética, mediante el correo <a href="mailto:lineaetica@vinte.com">lineaetica@vinte.com</a> o al teléfono 800 286 1111, o a la extensión 1111. La llamada o correo se toma de manera confidencial y se realiza una investigación de la situación para deslindar responsabilidades.
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	Enfoque de participación de los grupos de interés (Consulte las páginas 90 y 91)
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	Valor Económico Generado <b>4,820 millones</b> Valor Económico Distribuido <b>4,558 millones</b> Valor Económico Retenido <b>262 millones</b>
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	Inversiones en infraestructura (Consulte las páginas 96 y 97)
205-3	Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	Casos de corrupción (Consulte las páginas 142 y 143)
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal, las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Cero
415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	Vinte no realiza contribuciones a ningún partido político.

# Estados Financieros

## Vinte 2023

### Estado Consolidado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. (En miles de pesos)

Activos	Nota	2023	2022	2021
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$1,507,380	\$710,836	\$844,091
Cuentas por cobrar	7	366,364	587,865	703,853
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		4,159,129	3,824,018	3,173,457
Inventarios inmobiliarios	8			
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	317,401	236,236	207,411
<b>Total de activo circulante</b>		<b>6,350,274</b>	<b>5,358,955</b>	<b>4,928,812</b>
<b>Activo no circulante:</b>				
Inventarios inmobiliarios	8	4,375,049	4,129,488	4,311,307
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	87,972	55,532	19,660
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	19	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	10	91,727	95,210	98,279
Otros activos	11	73,341	65,261	56,779
Inversión en negocio conjunto	12	23,162	16,586	10,000
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	13	158,162	72,386	-
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes Comerciales	7	471,156	399	482
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>5,367,284</b>	<b>4,521,577</b>	<b>4,583,222</b>
<b>Total de activos</b>		<b>\$11,717,558</b>	<b>\$9,880,531</b>	<b>\$912,034</b>

Activos	Nota	2023	2022	2021
<b>Pasivos y capital contable</b>				
<b>Pasivo a corto plazo:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$149,767	\$274,965	111,581
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro a futuro	14	504,258	376,116	389,848
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		218,721	158,091	153,000
Cuentas por pagar a proveedores		241,023	245,566	315,658
Acreedores diversos, subc5,284,406	17	332,572	329,396	312,664
Pasivos por arrendamiento	11	16,398	17,201	12,960
Anticipo de clientes		64,483	36,718	36,887
Impuestos y gastos acumulados	18	150,252	140,464	141,300
Impuestos sobre la renta		3,876	6,838	11,969
Participación de utilidades por pagar		17,083	15,902	12,536
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>1,698,433</b>	<b>1,601,257</b>	<b>1,498,423</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>				
Deuda a largo plazo	15	3,909,086	2,548,343	2,656,644
Beneficios a empleados		12,101	9,097	8,277
Proveedores de terrenos a largo plazo		106,331	103,752	77,831
Pasivos por arrendamiento	11	20,799	18,582	16,184
Impuestos a la utilidad diferidos	25	1,121,625	1,003,375	885,337
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>\$5,169,942</b>	<b>\$3,683,149</b>	<b>\$3,644,273</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>\$6,868,375</b>	<b>\$5,284,406</b>	<b>\$5,142,696</b>
Contingencias y compromisos (Notas 24 y 25)				
<b>Capital Contable</b>				
Capital social	20	1,609,112	1,609,112	1,609,112
Reserva para recompra de acciones		61,990	68,263	95,996
Utilidades acumuladas		3,036,896	2,784,552	2,540,269
Efecto acumulado por conversión		(3,060)	(486)	-
Participación no controladora		144,245	134,685	123,961
<b>Total de capital contable</b>		<b>4,849,183</b>	<b>4,596,126</b>	<b>4,369,338</b>
<b>Total pasivos y capital contable</b>		<b>\$ 11,717,558</b>	<b>\$9,880,532</b>	<b>\$9,512,034</b>

## Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. (En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	21	4,820,456	4,356,782	4,161,248
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	8	(3,506,396)	(3,165,432)	(3,063,397)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>1,314,060</b>	<b>1,191,350</b>	<b>1,097,851</b>
Gastos generales y de administración	24	(260,038)	(242,302)	(249,183)
Gastos de dirección y planeación	24	(250,018)	(197,186)	(172,051)
Gastos de venta	24	(237,758)	(216,651)	(166,101)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$204,110, \$193,651, \$236,969, respectivamente)	23	(121,043)	(105,834)	(83,778)
Ingresos por intereses		67,591	84,458	50,036
Participación en el resultado del negocio conjunto		(424)	(414)	-
Otros ingresos		91,063	46,238	41,801
Otros gastos		(16,362)	(23,983)	(21,248)
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>587,071</b>	<b>562,199</b>	<b>497,327</b>
Impuestos a la utilidad	25	(148,757)	(149,998)	(117,958)
Utilidad neta e integral consolidada		438,314	412,201	379,369
Promedio ponderado de acciones		216,425,413	216,425,413	216,425,413
<b>Utilidad por acción (básica y diluida)</b>		<b>\$1.98</b>	<b>\$1.86</b>	<b>\$1.75</b>

## Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. (En miles de pesos)

	Capital Social	Reserva recompra	Utilidades acumuladas	Participación no Controladora	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ 1,609,112</b>	<b>\$129,164</b>	<b>\$ 2,471,748</b>	<b>\$ 108,819</b>	<b>\$4,318,843</b>
Recompra de acciones propias, Neta	-	(33,168)	-	-	(33,168)
Dividendos pagados (incisos d, e y f)	-	-	(295,706)	-	(295,706)
Utilidad integral	-	-	364,227	15,142	379,369
SalDOS al 31 de diciembre de <b>2021</b>	<b>1,609,112</b>	<b>95,996</b>	<b>2,540,269</b>	<b>123,961</b>	<b>4,369,338</b>
Recompra de acciones propias, Neta	-	(27,732)	-	-	(27,732)
<b>Dividendos pagados (inciso c)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(157,195)</b>	<b>-</b>	<b>(157,195)</b>
Efecto acumulado por conversión	-	-	(486)	-	(486)
Utilidad integral	-	-	401,478	10,723	412,201
SalDOS al 31 de diciembre de <b>2022</b>	<b>1,609,112</b>	<b>68,264</b>	<b>2,784,066</b>	<b>134,684</b>	<b>4,596,126</b>
Recompra de acciones propias, Neta	-	(6,274)	-	-	(6,274)
<b>Dividendos pagados (inciso b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(176,409)</b>	<b>-</b>	<b>(176,409)</b>
Efecto acumulado por conversión	-	-	(2,574)	-	(2,574)
Utilidad integral	-	-	428,754	9,560	438,314
<b>SalDOS al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$1,609,112</b>	<b>\$61,990</b>	<b>\$3,033,837</b>	<b>\$144,244</b>	<b>\$ 4,849,183</b>

## Estados consolidados de flujo

### de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 (En miles de pesos).

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

2023 2022 2021

### Flujos de efectivo por actividades de inversión:

Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(11,740)	(17,803)	(8,319)
Adquisición de otros activos	(52,648)	(49,904)	(30,228)
Inversión en negocio conjunto	(92,776)	(52,861)	(10,000)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión</b>	<b>(89,573)</b>	<b>(36,111)</b>	<b>(48,547)</b>

### Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:

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

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

**Type of Engagement:** Annual Review

**Date:** 25 July 2024

**Engagement Team:**

Akshay Chandrapure, [akshay.chandrapure@morningstar.com](mailto:akshay.chandrapure@morningstar.com)

Nachiket Goli, [nachiket.goli@morningstar.com](mailto:nachiket.goli@morningstar.com)

Vipula Pandita, [vipula.pandita@morningstar.com](mailto:vipula.pandita@morningstar.com)

## Introduction

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. ("Vinte") issued four sustainability bonds<sup>1</sup> (collectively the "Sustainability Bonds") between 2018 and 2020 with the intent to refinance housing and community development projects for low to medium-high income populations in Mexico. In 2024, Vinte engaged Sustainalytics to review the projects refinanced with proceeds from the Sustainability Bonds (the "Nominated Expenditures") and provide an assessment as to whether they meet the use of proceeds criteria and the reporting commitments outlined in the Vinte Sustainable Bond Framework (the "Framework").<sup>2,3</sup> Sustainalytics provided a second-party opinion on the Framework in November 2023.<sup>4</sup> This is Sustainalytics' sixth annual review of Vinte's allocation and reporting on the instruments issued under the Framework.<sup>5</sup>

## Evaluation Criteria

Sustainalytics evaluated the Nominated Expenditures and Vinte's reporting based on whether they:

1. Meet the use of proceeds and eligibility criteria defined in the Framework; and
2. Reported on at least one key performance indicator (KPI) for each use of proceeds category defined in the Framework.

**Table 1: Use of Proceeds Categories, Eligibility Criteria and Associated KPIs**

Use of Proceeds	Eligibility Criteria	Key Performance Indicators
<p><b>Sustainable Community Development</b></p> <p>Proceeds from the sustainable community development projects may be directed towards the construction of:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Housing in three segments (social, medium, medium-high)</li> <li>Construction of public schools in close proximity to housing developments,</li> <li>Infrastructure to support community including, but not limited to: roads, water treatment and lighting.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vinte's community development projects must serve targeted populations as defined in Table 2. Further, the Framework defines additional eligibility criteria provided in Table 3.<sup>6</sup></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Number of houses built within each segment</li> <li>Number of residents living in the built community</li> <li>Number of schools and equipped parks built</li> <li>Percentage of homeowners financing mortgages through government entities</li> </ol>

<sup>1</sup> Vinte issued four sustainability bonds: i) VINTE 18X, issued in August 2018, raised 800 MXN million and matures in August 2025; ii) VINTE 19X, issued in June 2019, raised MXN 293 million and has already been prepaid; iii) VINTE 19-2X, issued in June 2019, raised MXN 407 million and matures in June 2026; and iv) VINTE 20X, issued in November 2020, raised MXN 400 million and matures in November 2027.

<sup>2</sup> Sustainalytics notes that the 2018 framework was updated in November 2023, and the eligibility criteria have been updated to align with Mexico's national-level targets.

<sup>3</sup> Vinte, "Sustainable Bond Framework", (2023), at: <https://www.vinte.com/en/marco-de-emisiones-sostenibles/>

<sup>4</sup> Sustainalytics, "Second-Party Opinion, Vinte", (2023), at: [https://biva.mx/storage/data-listing/1654/0001820/92/1/P.1%20Segunda%20Opini%C3%B3n%20Sustainalytics%20\(ing\).pdf](https://biva.mx/storage/data-listing/1654/0001820/92/1/P.1%20Segunda%20Opini%C3%B3n%20Sustainalytics%20(ing).pdf)

<sup>5</sup> Previous annual reviews were provided in July 2023, June 2022, May 2021, June 2020 and May 2019.

<sup>6</sup> Vinte has communicated to Sustainalytics that the additional eligibility criteria are applied by Vinte as needed, based on whether a development already has access to the defined facilities.

<ol style="list-style-type: none"> <li>Green spaces or public spaces within the community to incentivize outdoor activities such as playgrounds.</li> </ol> <p>The location of the community development projects will be in close proximity to healthcare facilities, such as clinics, public hospitals, pharmacies and police stations.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Water treatment capacity through water treatment infrastructure built</li> </ol>
---	---

**Table 2: Eligibility Criteria for Community Development Projects - Target Population<sup>7</sup>**

Target population segment	Family monthly income (MXN thousand)	Income as a multiple of the minimum monthly wage	Socio-economic level <sup>8</sup>	Home price range (MXN thousand) <sup>9</sup>	Home size (m <sup>2</sup> )
Social Housing	12 to 25 <sup>10</sup>	2 to 4	D/D+	460 to 750 <sup>11</sup>	45 to 60
Medium Housing	25 to 50 <sup>12</sup>	4 to 8	C	750 to 1,500 <sup>13</sup>	65 to 83
Medium-high Housing	50 to 130 <sup>14</sup>	8 to 21	C+	1,500 to 4,760 <sup>15</sup>	95 to 167

**Table 3: Eligibility Criteria for Community Development Projects- Social and Environmental Requirements**

Social requirements	Environmental requirements
Construction of schools within or near the developments.	Use of sustainable construction materials.
Proximity to medical centres (clinics, public hospitals and pharmacies).	Inclusion of lighting equipment (LED), 4 litres per flush toilet, efficient irrigation systems and sinks, step heaters, and insulation slabs or efficient thermal system,
Close access to public transport.	
Road infrastructure and connectivity.	

<sup>7</sup> The Framework identifies the target population as families that earn between two times the minimum monthly wage (i.e., MXN 12,446) and twenty-one times the minimum monthly wage (i.e., MXN 130,687). Vinte has communicated to Sustainalytics that the family income and home price figures in Table 2 have remained the same for all allocations as of December 2023. As stated in Vinte's 2023 Sustainable Bond Framework, the "Home Prices Range" is updated each year based on the Mexican Housing Price Index published quarterly by the Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF").

<sup>8</sup> The Mexican Association of Market and Public Opinion Research Agencies (AMAI) has developed an algorithm called AMAI rule 13x6 that enables the classification of the socioeconomic levels of the country. The index groups homes into six levels based on an assignment tree that considers 13 variables: i) education of the head of household; ii) number of rooms; iii) number of bathrooms with showers; iv) type of floor; v) number of light bulbs; and ownership of vi) car; vii) hot water heater; viii) automatic washing machine; ix) VCR; x) toaster; xi) vacuum cleaner; xii) microwave oven; and xiii) PC.

<sup>9</sup> Price range defined by Vinte according to the target market. Vinte has communicated to Sustainalytics that the calculated values have been updated for all allocations as of December 2023.

<sup>10</sup> USD 676 to 1,407 per month based on the average annual exchange rate in 2023.

<sup>11</sup> USD 25,898 to 42,225 based on the average annual exchange rate in 2023.

<sup>12</sup> USD 1,407 to 2,815 per month based on the average annual exchange rate in 2023.

<sup>13</sup> USD 42,225 to 84,450 based on the average annual exchange rate in 2023.

<sup>14</sup> USD 2,815 to 7,319 per month based on the average annual exchange rate in 2023.

<sup>15</sup> USD 84,450 to 267,988 based on the average annual exchange rate in 2023.

Proximity to police stations, as well as security at the entrances and surrounding areas.	Construction of water treatment infrastructure, as well as for recharging aquifers through wells and ponds that recover at least 80% of rainwater.
Inclusion of designated areas (play areas, commercial areas and green areas)	
Establishment of a civil association for the organization's residents.	

### Issuer's Responsibility

Vinte is responsible for providing accurate information and documentation relating to the details of the projects or assets, including descriptions of projects or assets, amounts allocated and impact.

### Independence and Quality Control

Sustainalytics, a leading provider of ESG research and ratings, conducted the verification of the use of proceeds from the Sustainability Bonds. The work undertaken as part of this engagement included collection of documentation from Vinte and review of said documentation to assess conformance with the framework.

Sustainalytics relied on the information and the facts presented by Vinte. Sustainalytics is not responsible nor shall it be held liable for any inaccuracies in the opinions, findings or conclusions herein due to incorrect or incomplete data provided by Vinte.

Sustainalytics made all efforts to ensure the highest quality and rigor during its assessment process and enlisted its Sustainability Bonds Review Committee to provide oversight of the review.

### Conclusion

Based on the limited assurance procedures conducted,<sup>16</sup> nothing has come to Sustainalytics' attention that causes us to believe that, in all material respects, the Nominated Expenditures do not conform with the use of proceeds criteria and reporting commitments in the Framework. Vinte has disclosed to Sustainalytics that the proceeds from the VINTE 18X, VINTE 19X, VINTE 19-2X, and VINTE 20X bonds were fully allocated as of 2018, 2019, 2019 and 2020 respectively.

Table 4: Detailed Findings

Framework Requirements	Procedure Performed	Factual Findings	Error or Exceptions Identified
Use of Proceeds Criteria	Verification of projects or assets to determine alignment with the use of proceeds criteria outlined in the Framework.	The Nominated Expenditures comply with the use of proceeds criteria.	None
Reporting Criteria	Verification of projects or assets to determine if impact was reported in line with the KPIs outlined in the Framework.	Vinte reported on at least one KPI per use of proceeds category.	None

<sup>16</sup> Sustainalytics' limited assurance process includes reviewing documentation relating to details of projects, as provided by the issuing entity, which is responsible for providing accurate information. These may include descriptions of projects, estimated and realized costs, and reported impact. Sustainalytics has not conducted on-site visits to projects.

## Appendix 1: Allocation of proceeds from the Sustainability Bonds

Between 2018 and 2020, Vinte issued the Sustainability Bonds and raised MXN 1,900 million, of which MXN 1,855.15 million<sup>17</sup> were used to refinance the below Nominated Expenditures.

Table 5: Allocation of Proceeds to the Eligible Projects<sup>18</sup>

Eligible projects	Location	Allocation of net proceeds from the VINTE 18X bond (MXN millions)	Allocation of net proceeds from the VINTE 19X & 19-2X bonds (MXN millions)	Allocation of net proceeds from the VINTE 20X bond (MXN millions)	Total allocation of net proceeds (MXN millions)
Real Granada	Tecámac	82.41	105.44	90.05	277.90
Real Solare	Querétaro	81.94	100.31	64.90	247.14
Real Amalfi	Playa del Carmen	77.84	36.39	17.09	131.32
Real Vizcaya	Tecámac	67.94	37.59	7.98	113.50
Real Castilla	Tula	60.80	50.57	27.17	138.54
Real Bilbao	Playa del Carmen	56.87	26.02	2.33	85.22
Real Navarra	Pachuca	54.37	53.02	28.45	135.84
Montalto	Monterrey	50.08	23.95	19.58	93.61
La Vista	Querétaro	43.16	43.44	10.43	97.02
Real Segovia	Puebla	42.00	61.68	36.58	140.27
Real Madeira	Pachuca	38.00	41.65	27.85	107.49
Real Catania	Cancún	32.08	32.27	13.27	77.62
Real Lucerna	Playa del Carmen	24.53	42.21	22.21	88.95
Real Valencia	Cancún	23.72	25.02	9.69	58.43
Real Cayara	Querétaro	20.17	0.92	1.07	22.16
Real Alcalá	Tecámac	18.54	4.66	15.26	38.46
Queralt	Querétaro	0.97	0.53	0.15	1.66
<b>Total</b>		<b>775.42</b>	<b>685.67</b>	<b>394.06</b>	<b>1,855.15</b>

<sup>17</sup> The remaining MXN 44.85 million were incurred as transactional costs.

<sup>18</sup> Allocated amounts have been rounded to nearest million.

## Appendix 2: Reported Impact from the Eligible Projects<sup>19</sup>

Table 6: Reported Impact from the Eligible Projects

Community development project	Homes built			Total no. of homes built	No. of residents living in each community	No. of schools	Park area (m <sup>2</sup> )	Water treatment capacity (no. of homes served)	Hydro infrastructure built (equivalent no. of homes served)	
	Social	Medium	Medium - High						Water well	Pluvial infrastructure
Real Granada	1,093	3,204	122	7,218	17,359	11	67,388	5,122	7,231	7,231
Real Solare	636	1,957	320	6,530	15,705	3	33,984	8,687	7,357	4,758
Real Amalfi	-	620	202	1,018	2,448	-	40,954	993	993	993
Real Vizcaya	-	112	372	523	1,258	1	7,164	1,022	309	309
Real Castilla	2,277	889	65	5,330	12,819	2	5,737	7,686	4,338	4,338
Real Bilbao	-	658	-	1,987	4,779	-	156	467	467	467
Real Navarra	134	1,285	161	2,594	6,239	-	15,147	1,393	1,637	3,646
Montalto	-	-	213	213	512	-	5,943	196	196	196
La Vista	-	-	284	331	796	-	4,180	4,324	774	774
Real Segovia	1,369	1,550	49	3,654	8,788	3	37,910	2,607	5,602	5,602
Real Madeira	-	147	695	981	2,359	-	24,181	984	974	974
Real Catania	-	205	319	535	1,287	-	11,148	414	414	414
Real Lucerna	2	537	31	570	1,371	-	5,149	681	681	681
Real Valencia	214	427	13	1,480	3,559	-	7,625	570	570	570
Real Cayara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Real Alcala	-	-	457	457	1,099	1	7,761	976	2,035	535
Queralt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5,725</b>	<b>11,591</b>	<b>3,303</b>	<b>33,421</b>	<b>80,378</b>	<b>21</b>	<b>274,429</b>	<b>36,122</b>	<b>33,578</b>	<b>31,488</b>

Other Key Performance Indicators	Reported impact as of December, 2023
Schools built and donated (total number)	21
EDGE Certified Homes	Certified homes: 12,299 (including 1,088 EDGE Advanced homes) with total annual emissions savings of 8,354 per year, over 700 thousand m <sup>3</sup> /year of average annual water savings and approximately 66% of embodied energy in materials savings.

<sup>19</sup> Vinte has communicated to Sustainalytics that the impact data covers the period from Q3 2018 to Q4 2023.

## Disclaimer

Copyright ©2024 Sustainalytics, a Morningstar company. All rights reserved.

The information, methodologies, data and opinions contained or reflected herein are proprietary of Sustainalytics and/or content providers, and may be made available to third parties only in the form and format disclosed by Sustainalytics. They are not directed to, or intended for distribution to or use by India-based clients or users and their distribution to Indian resident individuals or entities is not permitted.

They are provided for informational purposes only and (1) shall not be considered as being a statement, representation, warranty or argument either in favor or against the truthfulness, reliability or completeness of any facts or statements that the issuer has made available to Sustainalytics for the purpose of this deliverable, in light of the circumstances under which such facts or statements have been presented; (2) do not constitute an endorsement of any product, project, investment strategy or consideration of any particular environmental, social or governance related issues as part of any investment strategy; (3) do not constitute investment advice, financial advice, or a prospectus, nor represent an "expert opinion" or "negative assurance letter" as these terms are commonly understood or defined by any applicable legislation; (4) are not part of any offering and do not constitute an offer or indication to buy or sell securities, to select a project or make any kind of business transactions; (5) do not represent an assessment of the issuer's economic performance, financial obligations nor of its creditworthiness; (6) are not a substitute for professional advice; (7) past performance is no guarantee of future results; (8) have not been submitted to, nor received approval from, any relevant regulatory body; (9) have not and cannot be incorporated into any offering disclosure, unless otherwise agreed in writing.

These are based on information made available by the issuer and therefore are not warranted as to their merchantability, completeness, accuracy, up-to-datedness or fitness for a particular purpose Sustainalytics has not independently verified any such information or data. The deliverables are provided "as is" and reflect Sustainalytics' opinion at the date of their elaboration and publication. Sustainalytics does not undertake any obligation to update or revise any of the statements in the deliverable to reflect events, circumstances, changes in expectations which may occur after the date of the opinion or any statements included in the opinion. Neither Sustainalytics/Morningstar nor their content providers accept any liability from the use of the information, data or opinions contained herein or for actions of third parties in respect to this information, in any manner whatsoever, except where explicitly required by law. Sustainalytics does not assume any responsibility shall the bond default. Any reference to content providers' names is for appropriate acknowledgement of their ownership and does not constitute a sponsorship or endorsement by such owner. A list of our content providers and their respective terms of use is available on our website. For more information, visit <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Sustainalytics may receive compensation for its ratings, opinions and other deliverables, from, among others, issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities, or investors, via different business units. Sustainalytics believes it has put in place appropriate measures designed to safeguard the objectivity and independence of its opinions. For more information, visit [Governance Documents](#) or contact [compliance@sustainalytics.com](mailto:compliance@sustainalytics.com).

This deliverable, in particular the images, text and graphics contained therein, and the layout and company logo of Sustainalytics are protected under copyright and trademark law. Any use thereof shall require express prior written consent. Use shall be deemed to refer in particular to the copying or duplication of the opinion wholly or in part, the distribution of the opinion, either free of charge or against payment, or the exploitation of this opinion in any other conceivable manner.

The issuer is fully responsible for certifying and ensuring compliance with its commitments, for their implementation and monitoring.

## About Morningstar Sustainalytics

Morningstar Sustainalytics is a leading ESG research, ratings and data firm that supports investors around the world with the development and implementation of responsible investment strategies. For more than 30 years, the firm has been at the forefront of developing high-quality, innovative solutions to meet the evolving needs of global investors. Today, Sustainalytics works with hundreds of the world's leading asset managers and pension funds, which incorporate ESG and corporate governance information and assessments into their investment processes. Sustainalytics also works with hundreds of companies and their financial intermediaries to help them consider sustainability in policies, practices and capital projects. For more information, visit [www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com).





# INFORME DE VERIFICACIÓN POST EMISIÓN DE BONO ODS

- ▶ VINTE
- ▶ Ciudad de México, México.
- ▶ Agosto, 2024



**Contenido**

1. Introducción.....	2
2. Criterios de evaluación.....	2
3. Conclusión.....	6
4. Competencia del verificador e independencia.....	6
Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad.....	7
Anexo B: Eje de transparencia - SDG Impact Standards for bond issuers.....	13

▶ **Datos del informe**  
 INFORME DE VERIFICACIÓN POST- EMISIÓN.  
 TIPO DE INFORME: INFORME DE VERIFICACIÓN  
 PERÍODO DE REVISIÓN: AGOSTO 2024.  
 VERIFICADOR APROBADO: PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY.  
 CONTACTO: EL DERBY 245, SURCO-LIMA, PERÚ.  
 LÍDER DE CONTACTO EN PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY: DIANA VÍA - DVIA@PCSLATAM.COM.



## 1. Introducción

En julio de 2024, PCS realizó la revisión anual de los proyectos financiados en relación con el cumplimiento de los compromisos para el Uso de los Recursos y Reporte establecidos en el Marco de Referencia Bono ODS. La empresa desarrolladora de Viviendas Integrales- de ahora en adelante Vinte emitió en el año 2020 bonos ODS destinados a financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, existentes o futuros construidos en México. Estos proyectos están enfocados en contribuir a los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

- ODS 4 - Educación de calidad
- ODS 5 - Igualdad de género
- ODS 6 - Agua potable y saneamiento
- ODS 7 - Energía limpia y asequible
- ODS 8 - Trabajo decente y crecimiento económico
- ODS 10 - Reducción de las desigualdades
- ODS 11 - Ciudades y comunidades Sustentables
- ODS 12 - Producción y consumo responsables

En los primeros informes post-emisión, correspondiente a los años 2021, 2022 y 2023, PCS estableció que Vinte estaba cumpliendo con el uso de recursos, los criterios de elegibilidad y el reporte descritos en el Marco de referencia del Bono ODS. PCS evaluó el porcentaje de cumplimiento de 9 indicadores pertenecientes a las categorías de los proyectos elegibles: "Acceso a infraestructura básica" y "Generación de empleo decente" para el desarrollo de comunidades sustentables de Vinte. Además, se evaluó el cumplimiento de los estándares de SDG Impact para emisores de bonos, eje de transparencia y comparabilidad, y se determinó que el emisor cumple con todos los enunciados aplicables. En julio de 2024, PCS realizó la revisión anual de los proyectos financiados en relación con el cumplimiento de los compromisos para el Uso de los Recursos y Reporte establecidos en el Marco de Referencia Bono ODS.

## 2. Criterios de evaluación

PCS evaluó el uso de fondos con corte a diciembre del 2023. La información revisada corresponde a los proyectos refinanciados y ejecutados entre enero y diciembre de ese año. Se buscó verificar si:

- Los proyectos cumplen con el Uso de los Fondos, Criterios de Elegibilidad y Reporte descritos en el Marco de Referencia Bono ODS; y
- De acuerdo con el Marco de Referencia si el reporte incluirá los indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y (si es posible) cuantitativos de los proyectos elegibles establecidos para cada uno de los criterios del Uso de los Fondos establecidos en el Marco de Referencia del Bono ODS. Los indicadores de desempeño podrán cambiar año con año y podrán incluir lo siguiente:
  - Número de viviendas construidas dentro de cada segmento;
  - Número de habitantes que viven en cada comunidad construida;
  - Número de escuelas y parques equipados construidos;
  - Porcentaje de propietarios de viviendas con financiamiento a través de créditos hipotecarios con entidades gubernamentales (tales como Infonavit y Fovissste) vs. bancos.
  - Capacidad de tratamiento de agua a través de la infraestructura construida para tal efecto.
- El reporte incluye las recomendaciones de Transparencia del SDG Impact Standards for Bond issuers<sup>1</sup>.

**Marco de referencia de bono ODS-Criterios de elegibilidad y KPIs**

Los recursos netos del bono de Vinte se utilizarán para financiar o refinanciar proyectos alineados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible en conformidad con lo establecido en el Marco de referencia. Los proyectos se destinarán a la construcción de:

- Viviendas dentro de los segmentos de interés social, medio y medio-alto;
- Escuelas públicas cercanas a los desarrollos de vivienda, lo que brinda a los niños la posibilidad de acudir a la escuela, así como la tranquilidad a los padres para ir a trabajar sabiendo que sus hijos estarán en un lugar seguro;
- Infraestructura de apoyo a la comunidad, incluyendo, sin limitación: vialidades, plantas de tratamiento de aguas y alumbrado público;
- Áreas verdes y espacios comunes dentro de los desarrollos, tales como áreas de juegos para incentivar actividades al aire libre;

A continuación, se detalla las categorías de proyectos, los Indicadores Clave de Desempeño, la vinculación con los ODS y los Criterios de Elegibilidad para el desarrollo de comunidades sustentables de Vinte:

Tabla 1: Categoría del proyecto, indicadores claves de desempeño, vinculación a los ODS y criterios de elegibilidad

Proyecto elegible	Categoría del proyecto	Indicadores clave de desempeño	Vinculación con ODS	Criterios de elegibilidad
Comunidades sustentables VINTE	Acceso a servicios esenciales	Número de aulas construidas	4	Todos los proyectos de desarrollo de comunidad de Vinte también deben cumplir los siguientes criterios:  <b>Requisitos sociales</b> 1. Construcción de escuelas dentro de los desarrollos o en un lugar cercano a los mismos; 2. Proximidad a centros médicos; 3. Acceso cerrado a transporte público; 4. Infraestructura de caminos y conectividad; 5. Proximidad a estaciones de policía, y seguridad en los accesos y alrededores; 6. Inclusión de áreas designadas, tales como áreas de juegos, comerciales y verdes; 7. Establecimiento de una Asociación Civil para la organización de los residentes.
		Número de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte		
	Avance socioeconómico y empoderamiento	Porcentaje de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	5	
		Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte		
	Infraestructura básica asequible	Número de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	6	
		Número de litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir		
		Número de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado		
		Metros cúbicos de agua tratada por año		

		Metros cúbicos de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE		<p><b>Requisitos ambientales</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uso de ciertos materiales de construcción sustentables;</li> <li>2. Inclusión de equipo de iluminación eficiente (LED), inodoros eficientes de 4 litros por descarga, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente y losa aislante o sistema térmico eficiente;</li> <li>3. Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.</li> </ol>
		Números de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)		
	Eficiencia energética	Porcentaje de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	7	
		Toneladas de CO <sub>2</sub> ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE		
	Generación de empleo Avance socioeconómico y emprendimiento	Porcentaje de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	8	
		Porcentaje del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos		
		Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra		
		Números de horas promedio de capacitación por año por empleado		
		Número de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte		
		Impacto económico por las plazas de la construcción creados (en pesos mexicanos)		
Avance socioeconómico y empoderamiento Acceso a servicios esenciales	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	10		

	Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra Edificios verdes Energías renovables Vivienda asequible Infraestructura básica asequible	Metros cuadrados de espacio verde construido (parques equipados)	11	
		Números de kilómetros de infraestructura vial construida		
		Monto invertido en infraestructura vial (\$)		
		Monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (\$) (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)		
		Número total de casas construidas por Vinte con certificadas Edge		
Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra Gestión Sostenible del Agua y las Aguas		Número promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	12	
		Gigajulios de energía ahorrada en materiales		
		Cantidad de reducción de CO <sub>2</sub> de las casas Vinte anualmente		

### 3. Conclusión

PCS considera que Vinte está en cumplimiento con el Uso de recursos, Criterios de elegibilidad y Reporte descritos en el Marco de referencia del Bono ODS. Vinte ha revelado a PCS que el 100% de los recursos obtenidos del Bono ODS se encuentran asignados con corte a diciembre del 2023. La información revisada corresponde a la ejecución de recursos destinados al desarrollo de proyectos durante el año 2023.

#### Detalle de los resultados

Tabla 2: Detalle de los resultados

Criterio de análisis	Procedimiento efectuado	Resultado	Error o excepciones identificadas
Uso de los Fondos	- Revisión de los activos financiados y refinanciados con los recursos del Bono ODS con corte a diciembre 2023 para determinar si los proyectos se encuentran alineados con los criterios del Uso de Recursos establecidos en el Marco del Bono ODS y en la Tabla 1 anterior.	Todos los activos revisados cumplen con el criterio del Uso de los Recursos.	Ninguna
Reporte	- Revisión de los activos financiados y refinanciados con los recursos del Bono ODS con corte a diciembre 2023 para determinar que el resultado de los proyectos reportados se encuentre alineado con los Indicadores Clave de Desempeño definidos en el Marco de Bono ODS y en la Tabla 1 anterior, para una lista de los Indicadores reportados ver Anexo A.	Todos los activos revisados reportaron indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y cuantitativos de los proyectos elegibles establecidos para cada uno de los criterios del Uso de los Fondos establecidos en el Marco de Referencia del Bono ODS.	Ninguna

### 4. Competencia del verificador e independencia

El compromiso de PCS con la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, incluyendo la gestión de la información en concordancia con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (ISAE 3000), establecida por la Junta Internacional de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Ni PCS ni ningún miembro del equipo verificador está involucrado de ninguna manera en la emisión o gestión de los Bonos ODS de Vinte. PCS ha aplicado procedimientos internos para confirmar que no existen conflictos de intereses para este compromiso de revisión.

### Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad

Proyecto elegible	Clasificaciones de impacto ABC <sup>2</sup>	Indicadores clave de desempeño	Vinculación con ODS	Impacto acumulado bono 2020-2022	Avance	Impacto bono 2023	Avance	Año de la meta
Comunidades sustentables VINTE	B	Número de aulas construidas	4	19	136%	2	6%	2027
	B	Número de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte		686	140%	67	6%	2027
	B	Porcentaje de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	5	45%	Logrado	45%	Logrado	-
	B	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte		0.98	100%	0.98	100%	-
	C	Número de hectáreas impactadas por los sistemas de agua	6	33.7	114%	5.3	9%	2027

<sup>2</sup> Glossary: SDG Impact Standards for Enterprises, Private Equity Funds and Bond Issuers. Desarrollado por el IMP y adaptado para estos Estándares por SDG Impact como una forma de categorizar las contribuciones de las empresas o inversiones hacia resultados específicos. Nota: IMP también utiliza las clasificaciones de impacto ABC para categorizar empresas enteras o inversiones, que pueden entenderse como una combinación de varios impactos materiales, sin embargo, esta aplicación no es relevante para los propósitos de los Estándares de Impacto de los ODS. [SDG-Impact-Standards-Glossary.pdf \(undp.org\)](#)

		pluvial instalado					
	C	Número de Litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir	36.9	Logrado	3.9	5%	2027
	C	Número de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado	4,679	159%	654	13%	2027
	C	Metro cúbico de agua tratada por año	1,163,096	Logrado	122,331	5%	2027
	C	Metro Cúbico de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE	217,048	Logrado	33,206	21%	2027
	C	Número de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)	11,252	Logrado	1,574	18%	2027

	C	Porcentaje de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	7	31%	100%	22%	108%	-
	C	Tonelada de CO <sub>2</sub> ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE		2,650	Logrado	420	17%	2027
	B	Porcentajes de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	8	100%	100%	100%	100%	-
	B	Porcentaje del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos		95%	100%	95%	100%	-
	B	Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los		100%	100%	100%	100%	-



		trabajadores de obra						
	B	Número de horas promedio de capacitación por año por empleado		17.7	Logrado	17.7	Logrado	-
	B	Número de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte		1,412	284%	178	17%	2027
	B	Impacto económico por las plazas de la construcción creadas (Pesos Mexicanos)		137,237,849	391%	20,967,274	19%	2027
	B	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	10	66%	Logrado	55%	Logrado	-
	C	Metros cuadrados de espacio verde construido	11	22,618	Logrado	3,577	9%	2027

		(parques equipados)						
	C	Kilómetros de infraestructura vial construida		12.40	Logrado	1.00	8%	2027
	C	Monto invertido en infraestructura vial (pesos mexicanos)		49,783,783	Logrado	3,949,528	7%	2027
	C	Monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)		1,121,951,857	Logrado	218,850,958	62%	2027
	C	Número total de casas construidas por Vinte con certificadas Edge		3,786	Logrado	607	16%	2027
	C	Promedio de casas construidas anualmente con	12	4,282	Logrado	667	93%	2027

		certificación EDGE						
	C	Giga julios de energía ahorrada en materiales		696,033	Logrado	101,998	14%	2027
	C	Cantidad de reducción de CO <sub>2</sub> de las casas Vinte anualmente		2,611	Logrado	480	20%	2027

**Anexo B: Eje de transparencia - SDG Impact Standards for bond issuers**

Estándar	Ítem	Cláusula	Resultados	Cumplimiento
Transparencia y comparabilidad	3	3.2	El Emisor informa públicamente al menos una vez al año sobre el desempeño de su Programa de Bonos ODS, incluyendo:	Cumple
		3.2.1	Vinte comunica sus impactos de manera consistente mediante el uso de los ODS (y metas relacionadas) y las Clasificaciones de Impacto ABC.	Cumple
		3.2.2	Vinte proporciona un contexto suficiente en relación con: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. La relación entre el rendimiento real y los objetivos de impacto, líneas de base, contrafactuales y umbrales adecuados.</li> <li>ii. Revelar las compensaciones que se hagan entre los diferentes impactos vinculados al desarrollo sostenible o grupos de partes interesadas, y</li> <li>iii. Revelar las limitaciones materiales y suposiciones hechas.</li> </ul>	Cumple
		3.3	Vinte ha verificado el impacto externo mediante un informe de revisión con relación al uso de fondos, criterios de elegibilidad y reporte para el periodo comprendido entre enero y diciembre 2022.	Cumple



**Disclaimer**

The intellectual property rights to this Verification Report are vested exclusively in Pacific Corporate Sustainability. Unless otherwise expressly agreed in writing by Pacific Corporate Sustainability, no part of this report may be reproduced, disseminated, or published in any way or by any means.

Nothing contained in this Report shall be interpreted as to make a warranty, express or implied, regarding the advisability to invest in or include companies in investable universes and/or portfolios. Furthermore, this Report shall in no event be interpreted and construed as an assessment of the financial performance and credit worthiness of the bond, nor to have focused on the effective allocation of the funds' use of proceeds.

The client is fully accountable for certifying and safeguarding its commitments' fulfillment, execution, and monitoring.

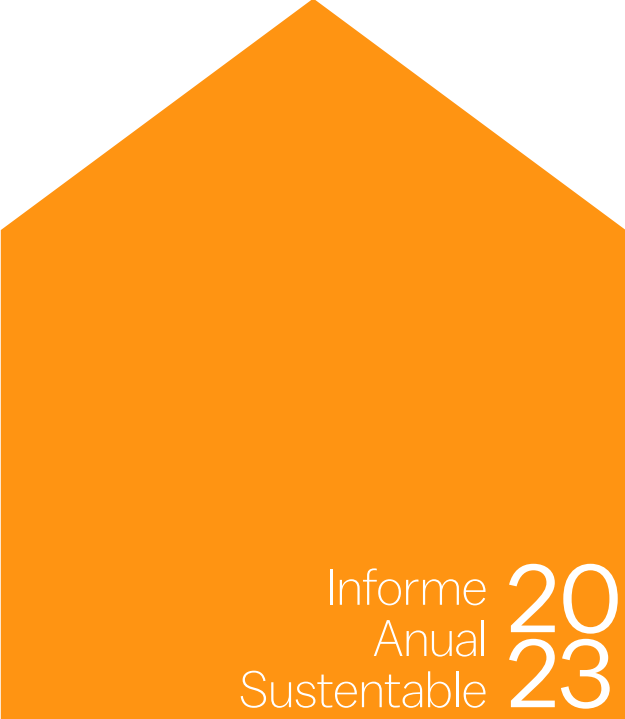
**About Pacific Corporate Sustainability (PCS)**

PCS has the objective of integrating sustainability standards into business strategies, based on global trends with potential investors and society. PCS belongs to Pacific Credit Rating Group (PCR), the only rating group with a real and direct international presence in Latin America, with 27 years of experience providing quality service in the region.

The PCR Group is a signatory member of the Principles of Responsible Investment promoted by the United Nations, being the only Latin American rating group that is part of the Financial Rating Agencies Initiative at a global level. It has also been recognized as a supporting institution for the Financial Initiative of the United Nations Environment Program (UNEP FI) to promote sustainable finance.

PCR Group has been certified by the Climate Bonds Standard Board as an approved verifier organization since March 2020. This accreditation has reinforced its commitment to promote sustainable finance in the region, highlighting the generation of awareness and benchmarking of good practices.



A large orange graphic in the shape of a house, with a triangular roof and a rectangular base. It serves as a background for the title text.

Informe  
Anual  
Sustentable **20  
23**

2-3

**GONZALO PIZZUTO**

Relación con Inversionistas / IRO  
gonzalo.pizzuto@vinte.com  
Teléfono: +52 (55) 5010-7360

**Corporativo Dirección**

**Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe**  
428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201,  
Col. Alcaldía Cuajimalpa,  
Ciudad de México, México. C.P. 05349

**Oficinas administrativas**

**Dirección**

Av. Vía Real, Mz. 16, Lt. 1,  
Fracc. Real del Sol, Tecámac,  
Estado de México. C.P. 55770

Redacción y diseño



[www.vinte.com](http://www.vinte.com)