



# REPORTE ANUAL 2023

# VINTE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A.B. de C.V. REPORTE ANUAL 2023



Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201,  
Col. Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, México. C.P. 05349  
[www.vinte.com](http://www.vinte.com)

---

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO, POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.**

---

Clave de Cotización en Bolsa Mexicana de Valores:

**VINTE**

Los valores representativos del capital social de VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., en circulación, están representados al 31 de diciembre de 2023 por 216,425,413 acciones, ordinarias, nominativas, serie única de libre suscripción y sin expresión de valor nominal.

Estos valores cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV)

VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., ha estado listado en la Bolsa Mexicana de Valores desde el mes de septiembre de 2016. Las acciones de VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

*“La inscripción en el registro nacional de valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.”*

Información referente a los Certificados Bursátiles emitidos por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. en circulación al 31 de diciembre de 2023



**VINTE**

Empresa Emisora	Fecha de Emisión	Tipo de Valor Inscrito	Clave de Pizarra	Calificación		Fecha de vencimiento	Monto (millones \$MXN)	Oficio de autorización CNBV
				HR Ratings	Verum			
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	29 de junio de 2017	Certificado Bursátil	VINTE 17-2	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	17 de junio de 2027	185	153/10441/2017
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	31 de agosto de 2018	Certificado Bursátil	VINTE 18X	HR AAA, perspectiva estable	AAA/M, perspectiva estable	22 de agosto de 2025	800	153/12173/2018
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	10 de junio de 2019	Certificado Bursátil	VINTE 19-2X	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	1 de junio de 2026	407	153/11846/2019
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	11 de noviembre de 2020	Certificado Bursátil	VINTE 20X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	3 de noviembre de 2027	400	153/12855/2020
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	4 de diciembre de 2023	Certificado Bursátil	VINTE 23X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	27 de noviembre de 2028	1,500	153/5762/2023

**Características adicionales de los títulos en circulación con Clave de Pizarra “VINTE 17-2”, “VINTE 18X”, “VINTE 19-2X”, “VINTE 20X SDG” y “VINTE 23X SDG”:**

	VINTE 17-2	VINTE 18X	VINTE 19-2X	VINTE 20X SDG	VINTE 23X SDG
Fecha de Emisión:	29 de junio de 2017	31 de agosto de 2018	10 de junio de 2019	11 de noviembre de 2020	4 de diciembre de 2023
Fecha de Vencimiento:	17 de junio de 2027	22 de agosto de 2025	1 de junio de 2026	3 de noviembre de 2027	27 de noviembre de 2028
Plazo de Vigencia de la Emisión:	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días	1,820 (un mil ochocientos veinte) días
Tasa de Interés:	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, para lo cual se deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 9.70% (nueve punto setenta por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p> <p>El interés ordinario que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, para lo cual se deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 9.83% (nueve punto ochenta y tres por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p> <p>El interés ordinario que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, para lo cual se deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 10.00% (diez por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p> <p>El interés ordinario que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales de cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”) y computados a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el Periodo de Intereses correspondiente y será calculada conforme a lo siguiente:</p> <p>Para efectos de lo anterior, la tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 2.50 (dos punto cincuenta) puntos porcentuales a la tasa denominada Tasa de</p>	<p>A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), y que regirá durante el Periodo de Intereses correspondiente, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona más adelante.</p> <p>La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 2.50 (dos punto cincuenta) puntos porcentuales a la</p>

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título, la cual se reproduce en el Suplemento correspondiente.

centésimas. Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título, la cual se reproduce en el Suplemento correspondiente.

determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título, la cual se reproduce en el Suplemento correspondiente.

Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia") capitalizada, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la tasa a plazo de hasta 28 (veintiocho) días comunicada en el Día Hábil más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como tasa sustituta a la Tasa de Interés de Referencia, aplicable para plazos iguales, similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que se publique en la fecha más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "Tasa Sustituta").

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada, así como el monto de intereses a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título, las cuales se reproducen en el Suplemento.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.

tasa denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días o, en su defecto, al plazo más cercano (la "TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia", indistintamente) capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la Tasa de Interés de Referencia comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha por Banco de México. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa de referencia sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia (la "Tasa Sustituta").

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos durante el Periodo de Intereses correspondiente, así como el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el Título, las cuales se reproducen en el Suplemento.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días naturales (cada uno, un "Periodo de Intereses") o, si la fecha de pago señalada fuera un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que se modifiquen los días del Periodo de

Periodicidad en el Pago de Intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días, conforme al calendario que se describe en el Suplemento correspondiente y en el título que documenta la Emisión.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo señalado en el Título, será efectuado a través del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán de conformidad con lo establecido en el Título, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), cuyas oficinas se ubican en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del Título o las constancias que para tales efectos expida Indeval, según corresponda. Indeval distribuirá estos fondos de conformidad con los avisos que reciba en términos del Título, a través de transferencia electrónica de fondos. En caso de que tengan que pagarse intereses moratorios, estos se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Representante Común. Asimismo, cualquier pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles que, en su caso, la Emisora realice después de la Fecha de Vencimiento conforme a lo que se señala en el Título, será efectuado a través de Indeval o del Representante Común, mediante transferencia electrónica de fondos.

Amortización de Principal:

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 17 de junio de 2027. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 22 de agosto de 2025. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 1 de junio de 2026. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Los Certificados Bursátiles se amortizarán mediante transferencia electrónica de fondos, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en la Fecha de Vencimiento, es decir el 3 de noviembre de 2027. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser

Los Certificados Bursátiles se amortizarán en un solo pago a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 27 de noviembre de 2028. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de los Certificados Bursátiles se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Intereses respectivo y sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento, durante la vigencia de la Emisión (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses").

El pago de intereses se realizará en 65 (sesenta y cinco) Periodos de Intereses de conformidad con el calendario que se describe en el Título y en el Suplemento.

Sin perjuicio de lo anterior, el principal de los Certificados Bursátiles podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo (las "Amortizaciones de Principal Objetivo"), de conformidad con el calendario que se incluye en el Suplemento y en el Título correspondiente o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicado y únicamente se podrán hacer por el monto de \$9,250,000.00 (nueve millones doscientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) cada una.

considerado un incumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el principal de los Certificados Bursátiles podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo (las "Amortizaciones de Principal Objetivo"), de conformidad con el calendario que se incluye en el Suplemento y en el Título correspondiente o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicado y únicamente se podrán hacer por el monto de \$160,000,000.00 (ciento sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.) cada una.

considerado un incumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el principal de los Certificados Bursátiles podrá ser cubierto en diversas amortizaciones de principal objetivo (cada una, una "Amortización de Principal Objetivo"), de conformidad con el calendario que se incluye en el Título y en el Suplemento o, si el día señalado en el mismo fuera inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior pueda ser considerado un incumplimiento.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo no constituyen obligación de pago alguna en contra de la Emisora, solo indican la fecha en que estas pudieran ocurrir, por lo que no se considerará como un incumplimiento por parte de la Emisora la falta de pago de las mismas. Cada Amortización de Principal Objetivo será independiente respecto de las otras, por lo que la Emisora podrá realizar cualquiera de ellas sin estar obligada a realizar las demás.

Las Amortizaciones de Principal Objetivo se podrán realizar en las fechas de Amortización de Principal Objetivo previstas en el calendario previamente indicado y únicamente se podrán hacer por el monto de \$62'500,000.00 (sesenta y dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) cada una.

#### Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas dejaren de pagar puntualmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pagos contenido en el Título, cualquier cantidad vencida de intereses, en el entendido de que la

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente mediante simple notificación por escrito de parte del Representante Común a la Emisora en cualquier tiempo (en cuya fecha será exigible el pago total del saldo insoluto de principal e intereses devengados de los Certificados Bursátiles), sin necesidad de demanda o diligencia judicial, a las cuales la Emisora y las Avalistas renuncian expresamente, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

1. Si la Emisora o las Avalistas incumplen con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la Fecha de Pago de Intereses respectiva) conforme a lo establecido en el Título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la

Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábilés contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.

Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábilés contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.

Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábilés contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.

Emisora y las Avalistas gozarán de un periodo de gracia de 5 (cinco) Días Hábilés contados a partir de la fecha de pago que corresponda, exclusivamente para cubrir en su totalidad el pago que resulte aplicable, sin que ello sea causa de un vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, en el entendido, además, de que en estas situaciones los pagos de intereses se realizarán por parte del Representante Común a los Tenedores con recursos proporcionados al Representante Común directamente por la Emisora o las Avalistas. Los pagos de intereses cubiertos en el periodo de gracia serán realizados en el domicilio del Representante Común. En caso de que el periodo de gracia transcurra sin que la Emisora o las Avalistas realicen el pago que corresponda en favor de los Tenedores, se tendrán por vencidos de forma anticipada los Certificados Bursátiles.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias abandona la administración de su empresa, o si la empresa de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora.

Fecha de Pago de Intereses correspondiente, excepto por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse precisamente en la Fecha de Vencimiento.

2. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago por un monto que exceda, individualmente o en su conjunto, una cantidad equivalente, denominada en cualquier moneda, a \$35,000,000.00 (treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo: (i) de la Emisora; (ii) de cualquiera de sus Subsidiarias, o (iii) de cualquier otra persona, en este último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora o por cualquiera de sus Subsidiarias, y si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes.

3. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias: (i) admite por escrito su incapacidad de pagar sus obligaciones a su vencimiento; (ii) realiza una cesión general de sus bienes a favor de sus acreedores; (iii) se encuentra en uno o más de los supuestos de concurso mercantil previstos en la Ley de Concursos Mercantiles (o cualquier ley que la sustituya, según sea aplicable); (iv) inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil, o (v) es declarada en concurso mercantil.

4. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el Curso Ordinario de los Negocios o la situación financiera de la Emisora o de sus Subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el subinciso i) del inciso e) de la sección "2.1. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores

4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.
5. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 de la
4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.
6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 de la
4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.
6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente, del 99.99% de las acciones con pleno derecho de voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 de la
4. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se da entrada a un procedimiento por o en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias con el fin de declararlas en concurso mercantil.
5. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, que tenga como consecuencia un efecto adverso en el curso ordinario de los negocios o la situación financiera de la Emisora o sus subsidiarias, y sin perjuicio de lo previsto en el numeral 5 del inciso (a) de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" del Título correspondiente.
6. Si los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora dejan de ser propietarios, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora, salvo que dicho cambio derive de una oferta pública de acciones, o si la Emisora deja de ser titular, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado: (i) por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas que actualmente y en conjunto tienen el control de la Emisora continúen con el control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, de la mayoría de las acciones con derecho a voto representativas del capital social de la Emisora continúen con el Control o dirigiendo, directa o indirectamente y al menos algunos de ellos, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus Subsidiarias, o (ii) cuando se cuente con la aprobación para dicho efecto por parte de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles de acuerdo con lo previsto en el inciso d) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores - III. Obligaciones de no hacer" del Título.
6. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.
7. Si se emitiera cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o de cualquiera de sus

sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

6. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

7. Si se emitiere cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

8. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

9. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

10. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del

sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiere cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

9. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

10. Si el Representante Común recibe de BID Invest una notificación de conformidad con el Contrato de Garantía, en el sentido de que (i) existe un Evento de Terminación, o (ii) existe un Evento de Incumplimiento conforme al Contrato de Garantía; lo anterior, sin perjuicio de los derechos que los Tenedores y el Representante Común puedan tener en contra de la Emisora, sus Subsidiarias y BID Invest, según sea el caso.

11. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

12. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de

sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiere cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

9. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del

sección "OBLIGACIONES DE NO HACER" del Título correspondiente.

7. Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad u omisión.

8. Si se emitiere cualquier resolución judicial definitiva (no susceptible de apelación o recurso alguno) en contra de la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a su fecha.

9. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título correspondiente.

10. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BMV fueren cancelados.

11. Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del

Subsidiarias que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) de los ingresos totales de la Emisora registrados en los estados financieros auditados y consolidados del ejercicio social inmediato anterior, o más, y dicha obligación no sea totalmente pagada o garantizada dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que se haya emitido la resolución de que se trate.

8. Si la Emisora o cualquiera de las Avalistas rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme al Título.

9. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV o su listado en la BIVA fueren cancelados, salvo que el listado en la BIVA se cancele con motivo del listado de los Certificados Bursátiles en otra bolsa de valores autorizada por la CNBV.

10. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias dejare de cumplir con cualquiera de sus demás obligaciones

conforme al Título, en el entendido de que, exclusivamente para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos a), b), c), e), f), g), h), i) y j) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título y en los incisos a), b), c), i) y j) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer" del Título, se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo.

Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera

incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

las obligaciones señaladas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7, 8 y 9 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER" y en los numerales 1, 2 y 3 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere tenido conocimiento del incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

incumplimiento respectivo. Asimismo, constituirá Causa de Vencimiento Anticipado que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, realice cualesquiera de las acciones previstas en los numerales 4 a 8 de la sección "OBLIGACIONES DE NO HACER", así como que dejen de realizar las actividades previstas en el numeral 4 de la sección "OBLIGACIONES DE HACER", las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BMV (a través del EMISNET o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y de manera inmediata cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, para lo cual, según sea el caso, proporcionará a la CNBV, a la BMV y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

de las acciones previstas en los incisos d), e), f), g) y h) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – III. Obligaciones de no hacer" del Título, así como que dejen de realizar las actividades previstas en el inciso d) de la sección "21. Obligaciones de dar, de hacer y de no hacer de la Emisora y las Avalistas frente y/o en beneficio de los Tenedores – II. Obligaciones de hacer" del Título, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.

Una vez que se esté en presencia de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y el Representante Común tenga conocimiento de ella, este lo dará a conocer de manera oportuna a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine). Asimismo, una vez que haya transcurrido, en su caso, el plazo de gracia de la Causa de Vencimiento Anticipado correspondiente, el Representante Común deberá informar dicha situación de manera inmediata a la Emisora (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV (a través del STIV-2 o los medios que esta determine), a la BIVA (a través del DIV o de los medios que esta determine) y a Indeval (por escrito o a través de los medios que este determine), precisando el momento en el que se tendrán por vencidos de manera anticipada los Certificados Bursátiles, con base en lo que resuelva la asamblea de Tenedores que, en su caso, se convoque para tales efectos, en cuyo caso, el Representante Común proporcionará a la Emisora, a la CNBV, a la BIVA y a Indeval una copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

Garantía:

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.,

Las obligaciones de pago de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles están garantizadas

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.,

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.,

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.,

Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), empresas subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.

parcialmente por una garantía irrevocable e incondicional otorgada por Corporación Interamericana de Inversiones (Inter-American Investment Corporation; "BID Invest" o el "Garante", indistintamente) en términos del Contrato de Garantía Parcial (Partial Credit Enhancement Agreement) de fecha 24 de agosto de 2018, celebrado entre BID Invest, el Representante Común para beneficio de los Tenedores y la Emisora (el "Contrato de Garantía" o la "Garantía", indistintamente), por un monto total equivalente a lo que resulte menor entre: (i) \$250,000,000.00 (doscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), o (ii) el 50% del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en la fecha de determinación (el "Monto Máximo de la Garantía"), en el entendido de que el Monto Máximo de la Garantía no excederá del 25% del total de los activos de la Emisora sobre una base consolidada, incluyendo cualesquier activos respecto de los cuales se hayan constituido las Hipotecas, con base en su valor en libros, conforme a los estados financieros trimestrales o anuales de la Emisora más recientemente entregados a BID Invest antes de la Emisión de los Certificados Bursátiles.

Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), empresas subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.

Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), empresas subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.

Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V. y Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V. (conjuntamente, las "Avalistas"), Subsidiarias de la Emisora, pero no cuentan con garantía específica alguna.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:

"HR A+", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo bajo riesgo crediticio. El signo + que acompaña a la calificación indica una fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.

"HR AA+", la cual significa que esta emisión considera alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda; manteniendo bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo positivo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al presente Suplemento.

La calificación asignada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. considera: (i) que el destino de los recursos se aplicará para capital de trabajo enfocado a financiar o refinanciar proyectos para

"HR A+", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo bajo riesgo crediticio. El signo + que acompaña a la calificación indica una fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.

"HR A+", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo bajo riesgo crediticio. El signo + que acompaña a la calificación indica una fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.

"HR AA-", con Perspectiva Estable, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

el desarrollo de comunidades sustentables, alineados con los Principios de la ICMA y con apego a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. Asimismo, considera la congruencia bajo los Lineamientos de Bonos de Sustentabilidad 2017, contando con los procesos necesarios para la evaluación, selección, administración y seguimiento de los proyectos; (ii) un factor cualitativo positivo referente a la Garantía parcial de BID Invest, y (iii) el Fideicomiso de Reserva.

Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.:	"A+/M", la cual significa: Bueno. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"AA+/M", la cual significa: Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Esta categoría podrá ser complementada si corresponda, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al presente Suplemento. La calificación asignada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. considera, entre otros aspectos: (i) la mejora crediticia brindada por la Garantía parcial de BID Invest, y (ii) el beneficio de contar con un fondo de reserva a través del Fideicomiso de Reserva.	"A+/M", la cual significa: Bueno. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"A+/M", la cual significa: Bueno. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza corporativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento correspondiente.	"AA-/M", con Perspectiva Estable, la cual significa: Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Esta categoría podría ser complementada si correspondiese, mediante los signos (+/-) para señalar la fortaleza relativa dentro de la calificación alcanzada. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.
Representante Común:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la LISR vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. El	Los intereses a ser pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentran sujetos: (a) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, y (b) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero

régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la LISR vigente, en los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor, según resulte aplicable, y demás disposiciones fiscales aplicables, según las mismas sean modificadas en cualquier momento y siempre que se cumplan con los requisitos previstos por dichas disposiciones. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal de la presente Emisión o de la inversión en los Certificados Bursátiles no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes ni fue revisado por el Representante Común.

**Cambio de Control:** De conformidad con los términos de los certificados bursátiles de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. en circulación (VINTE 17-2, VINTE 18X, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG y VINTE 23X SDG), los tenedores podrán declarar el vencimiento anticipado del mismo en caso de que los accionistas actuales que tienen el control del Emisor dejen de ser propietarios, directa o indirectamente, de la mayoría de las acciones con derecho de voto representativas del capital social del Emisor, con excepción de los casos previstos en los términos del referido certificado bursátil.

**Reestructuras Corporativas:** En caso de llevar a cabo una reestructura corporativa, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. divulgará al público inversionista el folleto informativo y demás información que se requiera conforme a las disposiciones legales aplicables. De conformidad con los términos de sus certificados bursátiles en circulación (VINTE 17-2, VINTE 18X, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG y VINTE 23X SDG), sujeto a ciertas excepciones descritas en el mismo, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. no puede fusionarse, escindirse, ni vender, ceder o transmitir sus activos.

**Gravámenes sobre Activos Estratégicos:** De conformidad con los términos de los certificados bursátiles en circulación (VINTE 17-2, VINTE 18X, VINTE 19-2X, VINTE 20X SDG y VINTE 23X SDG), Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. no puede constituir gravámenes sobre sus activos, salvo aquellos permitidos conforme a los términos del mismo, incluyendo los constituidos con el fin de refinanciar pasivos y los derivados de créditos contratados para la operación del negocio del Emisor o sus Subsidiarias.

## ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>15</b>
<b>I. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>23</b>
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	23
2. RESUMEN EJECUTIVO.....	31
2.1. <i>La Compañía</i> .....	31
2.2. <i>Ventajas Competitivas</i> .....	43
2.3. <i>Mercado</i> .....	59
2.4. <i>Productos</i> .....	60
2.5. <i>Estrategias de Negocio</i> .....	60
2.6. <i>Operación Eficiente</i> .....	65
2.7. <i>Resumen de Información Financiera Seleccionada</i> .....	66
2.8. <i>Estructura Corporativa</i> .....	70
2.9. <i>Mercado de la Vivienda en México</i> .....	71
2.10. <i>Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores</i> .....	81
2.11. <i>Formador de Mercado</i> .....	82
3. FACTORES DE RIESGO.....	86
3.1. <i>Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía</i> .....	86
3.2. <i>Factores de Riesgo Relacionados con México</i> .....	101
3.3. <i>Factores de Riesgo Relacionados con el Mercado de Valores y la Tenencia de Acciones de la Compañía</i> .....	105
4. OTROS VALORES.....	110
5. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO.....	114
6. DESTINO DE LOS FONDOS.....	115
7. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.....	120
<b>II. LA EMISORA.....</b>	<b>121</b>
1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA.....	121
1.1. <i>Nuestro Propósito</i> .....	123
1.2. <i>Nuestros Valores</i> .....	123
1.3. <i>Datos de la Compañía</i> .....	123
1.4. <i>Evolución de la Compañía</i> .....	130
1.5. <i>Descripción de las Empresas del Grupo</i> .....	136
1.6. <i>Ventajas Competitivas</i> .....	138
1.7. <i>Mercado</i> .....	154
1.8. <i>Productos</i> .....	154
1.9. <i>Estrategias de Negocio</i> .....	154
1.10. <i>Operación Eficiente</i> .....	160
1.11. <i>Oferta Pública (Cambio o Toma de Control)</i> .....	161
2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	162
2.1. <i>Actividad Principal</i> .....	162
2.2. <i>Canales de Distribución</i> .....	169
2.3. <i>Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos</i> .....	171
2.4. <i>Principales Clientes</i> .....	173
2.5. <i>Legislación Aplicable y Situación Tributaria</i> .....	173
2.6. <i>Recursos Humanos</i> .....	175
2.7. <i>Desempeño Ambiental</i> .....	176
2.8. <i>Información del Mercado</i> .....	176
2.9. <i>Estructura Corporativa</i> .....	201

2.10. Descripción de los Principales Activos.....	202
2.11. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	203
2.12. Acciones Representativas del Capital Social.....	203
2.13. Dividendos.....	206
<b>III. INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>209</b>
1. INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA.....	209
1.1. Estados Financieros Consolidados Auditados preparados bajo IFRS.....	209
2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.....	214
3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES.....	215
4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE VINTE.....	218
4.1. Resultados de las Operaciones.....	218
4.2.- Información de la Operación.....	220
4.3.- Política de actualización de Activos.....	221
4.4.- Estacionalidad.....	222
4.5.- Políticas de Tesorería.....	222
4.6.- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	223
4.7.- Control Interno.....	226
5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.....	228
<b>IV. ADMINISTRACIÓN.....</b>	<b>230</b>
1. AUDITORES EXTERNOS.....	230
2. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES.....	231
3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS.....	232
3.1. Consejo de Administración.....	232
3.2. Detalle de Ejecutivos Clave.....	236
3.3. Comités.....	239
3.4. Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios.....	243
3.5. Disposiciones generales del Código de Ética y Conducta de Vinte.....	244
3.6. Composición Accionaria de la Compañía.....	245
3.7. Estructura Organizacional.....	245
4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.....	248
<b>V. MERCADO DE CAPITALES.....</b>	<b>265</b>
1. ESTRUCTURA ACCIONARIA.....	265
2. COMPORTAMIENTO DE LA ACCIÓN EN EL MERCADO DE VALORES.....	266
3. FORMADOR DE MERCADO.....	267
<b>VI. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>271</b>
<b>VI. ANEXOS.....</b>	<b>273</b>

## **Presentación de cierta información financiera**

Salvo que se especifique o el contexto requiera lo contrario, las referencias en este reporte a "Vinte", la "Compañía", la "Emisora", "nosotros" y "nuestro(a)" se refieren a Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y sus Subsidiarias.

### **Estados Financieros**

Este reporte incluye los estados financieros consolidados de Vinte y sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas, respectivamente, incluyendo sus notas (los "Estados Financieros Consolidados Auditados"), y los estados financieros consolidados condensados no auditados de información financiera intermedia de Vinte incluyendo sus notas (los "Estados Financieros Intermedios Consolidados", y en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados, los "Estados Financieros Consolidados"). Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA" de este reporte.

Los Estados Financieros Consolidados Auditados incluidos en este reporte están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* o "IFRS"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board* o "IASB") y las interpretaciones emitidas por el Comité Internacional de Interpretación de Reportes de Información Financiera (*International Financial Reporting Interpretations Committee* o "IFRIC"). La información financiera incluida en este reporte se deriva de dichos Estados Financieros Consolidados.

A menos que se indique lo contrario, los términos que denotan las partidas financieras corresponden a las partidas contenidas en los Estados Financieros Consolidados.

### **EBITDA**

El "EBITDA" (por sus siglas en inglés) es una medida utilizada por la Compañía que, sin estar reconocida por las IFRS, se calcula con base en cifras reflejadas en los Estados Financieros Consolidados. La Compañía calcula su EBITDA de manera consolidada de la siguiente manera: (i) utilidad antes de impuestos sobre la utilidad, menos (ii) ingresos por intereses, más (iii) gastos por interés, más (iv) gastos de depreciación y amortización, más (v) intereses capitalizados asignados al costo de ventas, menos (vi) participación en el resultado de negocio conjunto. La Compañía considera que el EBITDA es una medida que ayuda a entender mejor su desempeño financiero y su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago del principal y los intereses de su deuda y para financiar sus inversiones en activos y sus necesidades de capital de trabajo. Del mismo modo, la Compañía considera que el EBITDA es una medida útil para comparar su desempeño con el de otras empresas, al mostrar sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital, vida y depreciación de sus activos fijos, y sus obligaciones por concepto de impuestos a la utilidad, además que facilita la comparación adecuada de su desempeño consolidado durante distintos periodos. El EBITDA no debe ser interpretado como un sustituto del ingreso neto, flujo de efectivo derivado de operaciones o de otras medidas de liquidez o desempeño financiero. El valor del EBITDA como medida de la rentabilidad de la Compañía es limitado, dado que no toma en consideración la depreciación y amortización, los ingresos por intereses, el costo financiero ni

los impuestos a la utilidad. Por otra parte, la presentación de EBITDA podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías, ya sea en México o en el extranjero. EBITDA no es una medida reconocida bajo las IFRS y no tiene un significado estandarizado. Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA" de este reporte.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre la utilidad antes de impuestos sobre la utilidad y EBITDA:

<b>Información derivada de los Estados Financieros consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)</b>			
<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>			
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la utilidad	\$497,326	\$562,199	\$587,071
Menos: Ingresos por intereses	(50,035)	(84,457)	(67,591)
Más: Gastos por intereses	83,778	105,834	121,043
Utilidad de operación	531,069	583,576	640,523
Más: Gastos de depreciación y amortización	47,252	49,516	52,664
Más: Costo Financiero traspasado al costo de ventas	111,849	123,757	187,321
Más: Pérdida en participación en negocios conjuntos	-	414	424
<b>EBITDA</b>	<b>690,170</b>	<b>757,263</b>	<b>880,932</b>

#### **Costo Financiero**

Durante el periodo de desarrollo de los inventarios inmobiliarios se capitaliza el costo financiero de créditos relacionados con el proceso de construcción; en este sentido, el costo de las ventas, como se reporta en los Estados Financieros Consolidados, incluye el costo financiero capitalizado atribuible a inventarios inmobiliarios. Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA" de este reporte.

#### **Costo de Ventas (excluyendo costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)**

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, el costo de ventas excluyendo los intereses capitalizados traspasados al costo de ventas. La Compañía considera que dicha presentación posibilita a la administración analizar el costo de ventas por vivienda, excluyendo cualquier efecto del costo financiero. Costo de ventas excluyendo intereses capitalizados traspasados al costo de ventas no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que el costo de venta incluya los intereses capitalizados atribuibles a inventarios inmobiliarios asignados al costo de venta del periodo. En ese sentido, esta medida no debe ser interpretada como un sustituto del costo de venta bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre el costo de ventas (sin intereses capitalizados traspasados al costo de ventas) y el costo por ventas inmobiliarias y otros bajo IFRS:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)</b>			
<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>			
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Costo de ventas inmobiliarias y otros	\$3,063,397	\$3,165,432	\$3,506,396

Menos: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	(111,849)	(123,757)	(187,321)
Costo de ventas (excluyendo costo financiero traspasado al costo de ventas)	2,951,548	3,041,675	3,319,075

**Utilidad Bruta (excluyendo costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)**

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, la utilidad bruta excluyendo los intereses capitalizados traspasados al costo de ventas. La Compañía considera que dicha presentación posibilita la comparación de este indicador con el de otras empresas, ya que se expresa la utilidad bruta de la Compañía, excluyendo cualquier efecto del costo financiero. La utilidad bruta excluyendo intereses capitalizados traspasados al costo de ventas no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que la utilidad bruta incluya los intereses capitalizados atribuibles a inventarios inmobiliarios traspasados al costo de venta del periodo. En ese sentido, esta medida no debe ser interpretada como un sustituto del costo de venta bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre la utilidad bruta sin intereses capitalizados traspasados al costo de ventas y la utilidad bruta bajo IFRS:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)</b>			
<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Utilidad Bruta	\$1,097,851	\$1,191,350	\$1,314,060
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	111,849	123,757	187,321
Utilidad Bruta (excluyendo costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	1,209,700	1,315,107	1,501,381

**Costo Financiero Neto (con costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)**

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, el costo financiero neto, incluyendo los intereses capitalizados asignados al costo de ventas. La Compañía considera que dicha presentación posibilita la comparación de este indicador con el de otras empresas, ya que se expresa de manera integrada el costo financiero de la Compañía. El costo financiero neto, incluyendo intereses capitalizados, no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que el costo financiero excluya los intereses capitalizados atribuibles a inventarios inmobiliarios asignados al costo de venta del periodo. En ese sentido, esta medida no debe ser interpretada como un sustituto del costo financiero bajo IFRS. El costo financiero es calculado de forma consolidada de la siguiente manera: (i) gastos por intereses, más (ii) intereses capitalizados traspasados al costo de ventas, menos (iii) ingresos por intereses.

La siguiente tabla contiene una reconciliación entre los gastos por intereses y el costo financiero neto:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)</b>			
<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>

Costo financiero	\$83,778	\$105,834	\$121,043
Más: Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	111,849	123,757	187,321
Menos: Ingresos por intereses	(50,036)	(84,457)	(67,591)
Costo Financiero Neto (con costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	145,591	145,134	240,773

### **Gasto de Administración y Ventas (GAV) sin depreciación y amortización**

La Compañía incluye en este reporte, para fines de conveniencia de los posibles inversionistas, el gasto de administración y ventas (GAV), excluyendo la depreciación enviada a resultados. La Compañía considera que dicha presentación posibilita el cálculo del GAV de la Compañía sin incluir depreciación y amortización para fines de determinación del EBITDA, ya que se expresa de manera integrada el gasto de administración y ventas de la Compañía, incluyendo (i) gastos generales y de administración, más (ii) gastos de dirección y planeación, más (iii) gastos de venta, menos (iv) gastos de depreciación y amortización. Gasto de administración y ventas sin depreciación y amortización no es una medida aceptada bajo IFRS, dado que IFRS requiere que el gasto de administración incluya sus partidas completas, incluyendo depreciación y amortización.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo de los gastos de administración y ventas sin depreciación y amortización:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)</b>			
<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Gastos generales y de administración	\$249,183	\$242,302	\$260,038
Más: Gastos de dirección y planeación	172,051	197,186	250,018
Más: Gastos de venta	166,101	216,651	237,758
Menos: Gastos de Depreciación y Amortización	(47,252)	(49,516)	(52,664)
Gastos de Administración y Ventas (sin depreciación y amortización)	540,083	606,623	695,150

### **Deuda**

Excluyendo a las Obligaciones, la totalidad de la deuda se encuentra registrada en los estados consolidados de posición financiera, sin existir compromisos financieros fuera de los mismos. Ver la sección "III. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA" de este reporte.

### **Deuda Neta**

La Deuda Neta es una medida utilizada por la Compañía, la cual no es reconocida por las IFRS. La Compañía calcula su Deuda Neta de manera consolidada de la siguiente manera: (i) préstamos de instituciones de crédito y deuda excluyendo las obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuro, menos (ii) efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido. La Compañía considera que la Deuda Neta es una medida que ayuda a entender mejor el nivel de liquidez que posee para hacer frente a las obligaciones de pago de principal y sus necesidades de capital de trabajo.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo de la Deuda Neta:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS</b>			
<b>(miles de Pesos)</b>			
<b>Al 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Deuda	\$2,768,225	\$2,823,308	\$4,058,853
Menos: Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(844,091)	(710,836)	(1,507,380)
<b>Deuda Neta</b>	<b>1,924,134</b>	<b>2,112,472</b>	<b>2,551,473</b>

\* La deuda se define como "préstamos de instituciones de crédito y deuda".

### Capital de Trabajo

La Compañía calcula su capital de trabajo de manera consolidada de la siguiente manera: (i) cuentas por cobrar, más (ii) inventarios inmobiliarios de corto y largo plazo, menos (iii) cuentas por pagar, menos (iv) anticipos de clientes. La presentación de capital de trabajo podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías en México y el extranjero, ni con la definición habitual de esta variable calculada en otros casos como la diferencia de los activos circulantes menos los pasivos circulantes. La Compañía considera que el capital de trabajo como es definido por Vinte es una medida que ayuda a reflejar mejor las fuentes de financiamiento y destino de inversión propios del negocio del desarrollo, construcción, comercialización y cobranza de vivienda. A su vez, se trata de una medida que toma en consideración el ciclo particular de capital de trabajo del negocio de la vivienda, siendo su rotación una de las principales variables operativas del mismo. El capital de trabajo calculado por Vinte es una medida no reconocida bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo del capital de trabajo:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS</b>			
<b>(miles de Pesos)</b>			
<b>Al 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Cuentas por cobrar	\$704,335	\$588,263	\$837,520
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 - parte relacionada	86,715	86,715	86,715
Más: Inventarios Inmobiliarios (corto plazo)	3,173,457	3,824,018	4,159,129
Más: Inventarios Inmobiliarios (largo plazo)	4,311,307	4,129,488	4,375,049
Menos: Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	(230,831)	(261,843)	(325,052)
Menos: Cuentas por pagar a proveedores	(315,658)	(245,566)	(241,026)
Menos: Acreedores diversos, subcontratistas y otros	(312,684)	(329,396)	(332,572)
Menos: Anticipo de Clientes	(36,887)	(36,718)	(64,483)
<b>Igual a: Capital de Trabajo</b>	<b>7,379,753</b>	<b>7,754,960</b>	<b>8,495,280</b>

### Flujo libre de efectivo de la operación

La Compañía calcula su flujo libre de efectivo de la operación de manera consolidada de la siguiente manera: (i) EBITDA, menos (ii) cambio en inventario inmobiliario (corto y largo plazo), menos (iii) cambio en cuentas por cobrar, menos (iv) cambio en otros activos (pagos anticipados y otros activos, propiedades, mobiliario y equipo, inversión en fideicomiso en negocio conjunto, otros activos), más (v) cambio en cuentas por pagar, más (vi) cambio en anticipo de clientes. La presentación del flujo libre de efectivo de la operación podría no ser comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías en México

y el extranjero, ni con la definición habitual de esta variable calculada en otros casos.

La Compañía considera que el flujo libre de efectivo de la operación como es definido por Vinte es una medida que ayuda a reflejar mejor el destino de inversión propio del negocio del desarrollo, construcción, comercialización y cobranza de vivienda. El flujo libre de efectivo de la operación calculado por Vinte es una medida no reconocida bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del cálculo del capital de trabajo:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS</b>			
<b>(miles de Pesos)</b>			
<b>Al 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
EBITDA	\$690,170	\$757,263	\$880,931
Menos: Cambio en inventarios inmobiliarios (corto y largo plazo)	(266,267)	(468,742)	(580,672)
Menos: Cambio en cuentas por cobrar (corto y largo plazo)	(415,566)	116,071	(249,256)
Menos: Cambio en otros activos	(37,923)	(149,082)	(210,554)
Más: Cambio cuentas por pagar	267,613	(31,241)	202,409
Más: Cambio en anticipo de clientes	(18,013)	(169)	27,765
<b>Igual a: Flujo Libre de Efectivo de la Operación</b>	<b>220,014</b>	<b>224,100</b>	<b>70,623</b>

#### **Pasivo sin costo financiero**

La Compañía calcula el pasivo sin costo financiero de manera consolidada de la siguiente manera: (i) obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuro, más (ii) cuentas por pagar a proveedores de terrenos, más (iii) cuentas por pagar a proveedores, más (iv) acreedores diversos, subcontratistas y otros, más (v) impuestos y gastos acumulados, más (vi) impuesto sobre la renta, más (vii) participación de utilidades por pagar, más (viii) beneficios a empleados. La Compañía considera que el pasivo sin costo financiero así definido es una medida que ayuda a reflejar mejor la suma de aquellos pasivos diferentes a los contraídos con instituciones financieras y deuda. El pasivo sin costo financiero es una medida no reconocida bajo IFRS.

La siguiente tabla contiene una reconciliación del pasivo sin costo financiero:

<b>Información derivada de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS (miles de Pesos)</b>			
<b>Al 31 de diciembre de</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Obligaciones garantizadas por ventas de contratos de derechos de cobro futuro	\$257,238	\$389,848	\$504,258
Más: cuentas por pagar a proveedores de terrenos	216,503	153,000	218,721
Más: cuentas por pagar a proveedores	188,797	315,658	241,023
Más: acreedores diversos, subcontratistas y otros	305,224	312,684	332,572

Más: anticipos de clientes	36,887	36,718	64,483
Más: impuestos y gastos acumulados	141,300	140,463	150,252
Más: impuesto sobre la renta	11,969	6,838	3,876
Más: participación de utilidades por pagar	12,536	15,902	17,083
Más: beneficios a empleados	8,277	9,097	12,101
Más: proveedores de terrenos a largo plazo	77,831	103,752	106,331
Más: impuestos a la utilidad diferidos	885,337	1,003,375	1,121,625
Más: pasivo por arrendamiento	29,144	35,783	37,197
<b>Igual a: Pasivo sin costo financiero</b>	<b>2,374,471</b>	<b>2,461,099</b>	<b>2,809,522</b>

### **Inventarios Inmobiliarios**

La referencia a inventarios inmobiliarios se refiere a: (i) terrenos en desarrollo, (ii) terrenos a largo plazo (incluyendo su urbanización e infraestructura), (iii) construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, (iv) inventario de vivienda terminada, (v) inventario de locales comerciales y casas modelo, (vi) costos indirectos de obra, y (vii) materiales para construcción.

### **Moneda e Información Adicional**

Salvo que se señale lo contrario, la información financiera que aparece en este reporte es presentada en Pesos mexicanos. En este reporte las referencias a "\$", "Pesos" o "Ps." son a Pesos mexicanos y las referencias a "Dólares", "EUA\$" o "US\$" se refieren a Dólares de los Estados Unidos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos o Dólares, así como las cantidades inferiores a un mil, un millón o un mil millones, según sea el caso, están truncadas. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al siguiente uno por ciento, décimo de uno por ciento o centésimo de uno por ciento, según sea el caso. Es posible que en algunos casos los totales incluidos en algunas tablas no equivalgan a la suma aritmética de las cifras y porcentajes contenidos en la columna respectiva debido a su ajuste por motivos de redondeo o truncamiento.

A menos que se indique lo contrario, todas las extensiones superficiales citadas en este reporte están expresadas en metros cuadrados ("m<sup>2</sup>"). Asimismo, las referencias a "UDM" se refieren a los últimos 12 meses.

### **Industria e Información de Mercado**

La información de mercado, así como otra información estadística (distinta a la relativa a nuestros resultados financieros y desempeño) que se utilizan a lo largo de este reporte, están fundamentadas en publicaciones de la industria independiente, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: INEGI, SEDATU, INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, CONAVI, Banco de México, AHM y CONAPO.

Cierta información se basa también en nuestras estimaciones, las cuales se derivan de nuestra revisión de encuestas y estudios internos, así como de análisis, e incluso de fuentes independientes. No obstante que consideramos que estas fuentes son confiables, la Compañía no ha verificado independientemente la información correspondiente y no puede garantizar su exactitud o

exhaustividad. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta que la Compañía. La información sobre la industria de la vivienda tiene por objeto servir como pauta general, pero por su propia naturaleza es imprecisa. Aunque la Compañía considera que sus estimaciones se prepararon sobre bases razonables, el lector no debe confiar excesivamente en las mismas, ya que por su propia naturaleza dichas estimaciones son inciertas. Asimismo, dicha información no ha sido revisada o verificada por nuestros competidores ni por la CNBV, y por lo tanto, la información elaborada por la Compañía es responsabilidad de la misma. Adicionalmente, estas fuentes podrían utilizar definiciones distintas de los mercados de referencia a aquellos que presentamos.

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

"Acciones"	significa las acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vinte.
"Accionistas Fundadores"	significa, conjuntamente, Sergio Leal Aguirre, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández y José Antonio Soto Montoya.
"Adocsa"	significa Autopista del Occidente, S.A. de C.V.
"Afores"	significa las Administradoras de Fondos para el Retiro.
"AHM"	significa Asociación Hipotecaria Mexicana, A.C.
"Banregio"	significa el Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero
"BID"	significa el Banco Interamericano de Desarrollo.
"BIVA"	significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
"BMV"	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles"	significa certificados bursátiles emitidos conforme a los artículos 61 y 62 de la LMV y demás disposiciones legales aplicables.
"CFE"	significa la Comisión Federal de Electricidad.
"CIF"	significa el Costo Integral de Financiamiento.
"CII"	significa la Corporación Interamericana de Inversiones (Inter-American Investment Corporation o BID Invest), miembro del grupo del BID.
"Circular Única de Emisoras"	significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.
"Clientes"	significa todas aquellas personas que tengan o puedan tener la necesidad para adquirir una Vivienda de Interés Social, una Vivienda de Interés Medio o una Vivienda de Interés Residencial, y que requieran o no de un crédito hipotecario para realizar su compra.

"CNBV"	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Compañía", "Vinte" o "Emisora"	significa Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
"CONACYT"	significa el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.
"CONAPO"	significa el Consejo Nacional de Población.
"CONAVI"	significa la Comisión Nacional de Vivienda.
"Conectha"	significa Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Crédito Puente"	significa un crédito simple con garantía hipotecaria para la construcción de vivienda.
"DEG"	significa DEG - Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft MBH, miembro del grupo del KfW Bankengruppe, por sus siglas en alemán.
"Deuda Bruta"	significa todas las obligaciones financieras de índole monetaria contraídas por Vinte o alguna de sus Subsidiarias a nivel consolidado, que genere intereses, comisiones o cualquier otro cargo financiero determinado conforme a las IFRS, sean contingentes o no, preferentes o subordinadas, incluyendo, todas las obligaciones y compromisos: (i) de naturaleza financiera; (ii) representados por bonos, obligaciones con o sin garantía específica, pagarés o instrumentos similares; (iii) asumidos en favor de terceros mediante gravamen sobre cualquier activo, y (iv) todo tipo de garantías otorgadas relativas a deudas con terceros.
"Deuda Neta"	significa, en cualquier fecha de determinación y respecto de Vinte a nivel consolidado, su Deuda Bruta, menos la sumatoria de: (i) efectivo, (ii) equivalentes de efectivo, e (iii) inversiones temporales que mantenga a esa misma fecha.
"Dólar" o "Dólares"	significa dólares de los Estados Unidos de América.
"EBITDA"	significa la utilidad antes de intereses (incluyendo intereses capitalizados asignados al costo de venta, en su caso), impuestos, depreciación y amortización.
"EIC"	significa Edificaciones e Ingenierías del Centro, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Emobel"	significa Comercializadora de Equipamientos y Mobiliario para la Vivienda, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.

"ERP"	significa, por sus siglas en inglés, el sistema de planificación de recursos empresariales.
"Estados Financieros Consolidados Auditados"	significa los estados financieros consolidados de la Compañía auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, junto con sus notas, los cuales se incluyen en este reporte.
"Estados Financieros Consolidados"	significa, conjuntamente, los Estados Financieros Consolidados Auditados y los Estados Financieros Intermedios Consolidados.
"Estados Financieros"	significan los estados financieros consolidados de la Compañía auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, junto con sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual.
"Estados Unidos"	significa los Estados Unidos de América.
"Fondos de Vivienda"	significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o SHF u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda.
"FOVISSSTE"	significa el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
"IFC"	significa la Corporación Financiera Internacional (International Finance Corporation), miembro del grupo del Banco Mundial, o IFC por sus siglas en inglés.
"IFRS"	significa, por sus siglas en inglés, las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards), incluyendo modificaciones conforme a la legislación aplicable o a normas de revelación de información financiera.
"INEA"	significa el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos.
"INEGI"	significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"INFONAVIT"	significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
"ISR"	significa el Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	significa el Impuesto al Valor Agregado.

"Ley de Infonavit"	significa la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
"LGSM"	significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LISR"	significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
"LMV"	significa la Ley del Mercado de Valores.
"Margen EBITDA"	significa el resultado obtenido al dividir EBITDA entre ventas netas.
"México"	significa los Estados Unidos Mexicanos.
"NAFIN"	significa Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
"NIIF"	significa las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo modificaciones conforme a la legislación aplicable o a normas de revelación de información financiera.
"IPO" o "OPI"	significa, Oferta Pública Inicial de Vinte realizada el 28 de septiembre de 2016. Asimismo "IPO", siglas en inglés de Initial Public Offering.
"Opción de Sobreasignación"	significa la opción de sobreasignación que la Emisora ha otorgado a los Intermediarios Colocadores Líderes en México para adquirir hasta 6,045,988 (seis millones cuarenta y cinco mil novecientos ochenta y ocho) derivado del IPO. Acciones primarias adicionales para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere.
"Pesos" "Ps." o "\$"	significa la moneda de curso legal en México.
"Plan Maestro" o "Plan Maestro de Desarrollo"	significa el plan que Vinte realiza para cada uno de los desarrollos habitacionales proyectados, que considera factores y consideraciones técnicas, económicas y de diseño.
"Premio Nacional de Vivienda"	significa el reconocimiento nacional anualmente otorgado por la CONAVI a los agentes que participan en el proceso de la producción de vivienda y que contribuyen en la ampliación de la oferta habitacional de México.
"Principales Accionistas"	significa, conjuntamente, Sergio Leal Aguirre, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández, José Antonio Soto Montoya, Domingo Alberto Valdés Díaz, Proparco y <i>Danish SDG Investment Fund</i> / IFU.
"Promotora"	significa Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.

"Real Alcalá" significa el conjunto urbano de interés medio y residencial proyectado por aproximadamente 748 viviendas en el Estado de México.

"Real Amalfi" significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto proyectado por aproximadamente 2,208 viviendas en el Estado de Quintana Roo.

"Real Bilbao" significa el conjunto urbano de interés medio proyectado por aproximadamente 2,000 viviendas en el Estado de Quintana Roo.

"Real Bilbao" significa el conjunto urbano de interés social e interés medio en desarrollo por más de 2,760 viviendas en el Estado de Hidalgo.

"Real Castell" significa el conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 486 viviendas en el Estado de México.

"Real Castilla" significa el conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 7,200 viviendas en el Estado de Hidalgo.

"Real Carrara" significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto proyectado por aproximadamente 180 viviendas en el Estado de México.

"Real Catania" significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto proyectado por aproximadamente 1,023 viviendas en el Estado de Quintana Roo.

"Real Cayara" significa el conjunto urbano de interés social y medio proyectado por aproximadamente 1,500 viviendas en el Estado de Querétaro.

"Real del Cid" significa el conjunto urbano de interés social y medio constituido por 4,871 viviendas en el Estado de México.

"Real del Sol" significa el conjunto urbano de interés social y medio constituido por 1,860 viviendas.

"Real Firenze" significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto constituido por 749 viviendas en el Estado de México.

"Real Granada" significa el conjunto urbano de interés social y medio en desarrollo por más de 7,000 viviendas en el Estado de México.

"Real Ibiza" significa el conjunto urbano de interés medio constituido por 2,575 viviendas en el Estado de Quintana Roo.

"Real Las Maravillas"	significa el conjunto urbano de interés medio alto proyectado por aproximadamente 900 viviendas.
"Real Lucerna"	significa el conjunto urbano de interés medio proyectado por aproximadamente 2,702 viviendas en el Estado de Quintana Roo.
"Real Madeira"	significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,706 viviendas en el Estado de Hidalgo.
"Montalto"	significa el conjunto urbano de interés medio alto proyectado por aproximadamente 690 viviendas en el Estado de Nuevo León.
"Real Navarra"	significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 2,900 viviendas en el Estado de Hidalgo.
"Real Segovia"	significa el conjunto urbano de interés social proyectado por más de 4,550 viviendas en el Estado de Puebla.
"Real Solare"	significa el conjunto urbano de interés social y medio en desarrollo por 1,017 viviendas en su primera fase, de un total de aproximadamente 7,000 viviendas en el Estado de Querétaro.
"Real Toledo"	significa el conjunto urbano de interés social y medio constituido por 4,652 viviendas en el Estado de Hidalgo.
"Real Toscana"	significa el conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 1,634 viviendas en el Estado de México.
"Real Valencia"	significa el conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 4,000 viviendas en el Estado de Quintana Roo.
"La Vista"	significa el conjunto urbano de interés medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,353 viviendas en el Estado de Querétaro.
"Real Vizcaya"	significa el conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 523 viviendas en el Estado de México.
"Real Verona"	significa el conjunto urbano de interés social constituido por 5,508 viviendas en el Estado de México.
"Reporte Anual"	significa el presente reporte anual, junto con sus anexos.

"RNV"	significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
"ROE"	significa, por sus siglas en inglés, retorno sobre el capital para los accionistas. La Compañía calcula el ROE consolidado de la siguiente manera: (i) utilidad integral consolidada, entre (ii) el promedio entre el capital contable del comienzo los cierres de cada uno de los trimestres hasta el del final del periodo. Como resultado de la Oferta Pública de la Compañía, ajustó el cálculo del ROE al resultado de dividir la utilidad neta de desde el 2016 entre el promedio del capital contable al cierre de cada trimestre a partir del cuarto trimestre de 2015.
"RUV"	significa el Registro Único de Vivienda.
"SEDATU"	significa la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
"SHF"	significa Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
"Sofoles"	significa Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
"Sofomes"	significa Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
"Softec"	significa Softec, S.C.
"Strategy&"	significa Strategy&, empresa de consultoría de estrategia que pertenece a la red de firmas de servicios profesionales PwC.
"Subsidiarias"	significa Promotora, Urbanizaciones, Vinte Administración, EIC, Conectha y Emobel.
"TACC"	significa tasa anual de crecimiento compuesto.
"Tenedores"	significa los tenedores legítimos de los Certificados Bursátiles.
"TIIE"	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
"TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.

"UDIs"	significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que la sustituya.
"UDM"	significa últimos doce meses.
"UEN"	significa cada Unidad Estratégica de Negocios de Vinte.
"Urbanizaciones"	significa Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Vinte Administración"	significa Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S.A. de C.V., subsidiaria de Vinte.
"Viviendas de Interés Medio" o "VIM"	de significa las viviendas vendidas por la Compañía en un rango de precio entre \$800,000.00 Pesos a \$1,650,000.00 Pesos.
"Viviendas de Interés Residencial" o "VIR"	significa las viviendas vendidas por la Compañía en un rango de precio superior a \$1,650,000.00 Pesos.
"Viviendas de Interés Social" o "VIS"	de significa las viviendas vendidas por la Compañía en un rango de precio menor a \$800,000.00 Pesos.

Las referencias hechas en el presente Reporte Anual a "Vinte", "nosotros", "nuestros" o cualquier término similar se refieren a Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., conjuntamente con sus Subsidiarias consolidadas.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se presenta un resumen de la información contenida en este Reporte Anual.

### 2.1. La Compañía.

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Asimismo, se dedica desde hace más de 21 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Vinte ha desarrollado desde su fundación más de 57 mil viviendas en seis estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto de ingresos en el periodo 2008 a 2023 fue igual al 14.3%. El equipo de dirección de Vinte cuenta en promedio con más de 32 años de experiencia en el sector.

#### Vinte hoy



**Más de 57,936 viviendas** escrituradas, principalmente en el centro del país



Liderada por un equipo de dirección con **más de 32 años de experiencia** en el sector



**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** (\*dividendos de utilidades del 2019 y 2020 pagados en 2021)



**6 premios internacionales** y 9 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros



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



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**

## Diferenciación de Producto Vinte

(50% de las ventas son originadas por recomendaciones de Clientes actuales y medios digitales debido a diferenciadores de la Compañía)

Diseño Integral	Tecnología para la Vivienda	Promoción de Vida en Comunidad
<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: orange;">■</span> <b>Diseño sustentable</b> que contribuye a mejorar la calidad de vida                     </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: blue;">■</span> Orientación a una vivienda de calidad, equipada con <b>tecnología de punta</b> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: blue;">■</span> Enfoque en <b>postventa</b> – con injerencia en administración vecinal, garantías y calidad de la vivienda                     </li> </ul>

Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 20 años. Ver la sección "II. LA EMISORA - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA - 1.9. Estrategias de Negocio" de este Reporte.

## Reconocimientos y Aliados de Vinte



- ✓ Fundación e inicio de operaciones de Vinte.
- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2005.
- ✓ Precursor de la hipoteca digital.
- ✓ Financiamiento créditos puente de Sofoles.
- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2008, 2009 y 2010.



- ✓ IFC: Inversión de capital por el 10% de Vinte y línea de crédito a 7 años.

**2008 - 2010**



- ✓ Primera certificación de viviendas EDGE del IFC.

- ✓ Bonos con PCG de IFC y BID por 400 mdp.

**2011 - 2012**



- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2013.

- ✓ CII: Inversión de capital por el 5% de Vinte.

**2013 - 2015**

- ✓ IPO Vinte, Primer M&A.

- **BID Invest** Bonos a 5, 7 y 10 años 1,300 mdp (800 mdp en Bonos Sustentables con PCG del BID Invest).

- ✓ Vivienda para personas con discapacidad.

- ✓ Casa híbrida / cero gas piloto en Edo de México, Qro y Q. Roo.

**2016 - 2018**



- ✓ Reconocimiento en Lista **Change the World 2019** por **Fortune** y **P4G** State of the Art Partnership Awards.

- **KFW DEG** **SDG Impact** 3 Bonos Sustentables a 3 y 7 años 1,100 mdp (1 bono SDG).

- **PROPARCO** **IFU** Inversión de capital por el 7% de Vinte.
  - **M&A**: 25% adicional de J. de Mayakoba

**2019 - 2021**



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



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



- **Environmental Finance** Winner Impact Investor of the year Winner
  - **Environmental Finance** Winner Impact Investor of the year Winner

**2022 - 2023**

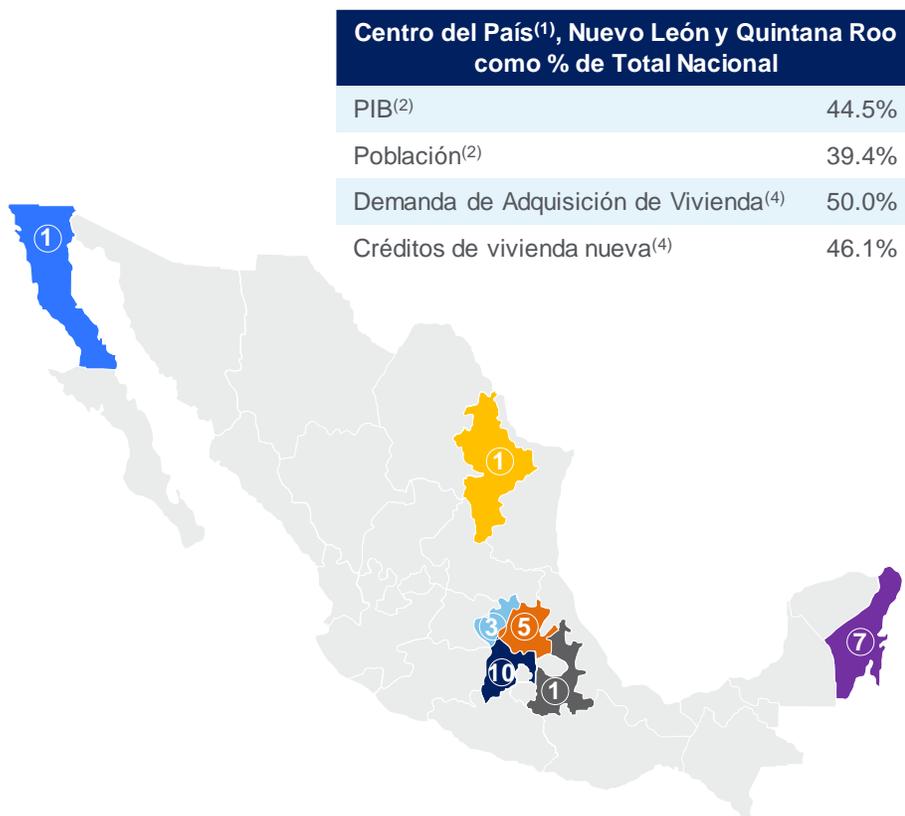


Número de Viviendas Vinte Escrituradas  
Total Ingresos (millones de pesos)

Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León y próximamente en Baja California. 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, consistente 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.

### Crecimiento Geográfico Selectivo

#### ○ # de desarrollos (incluyendo 11 desarrollos completados)

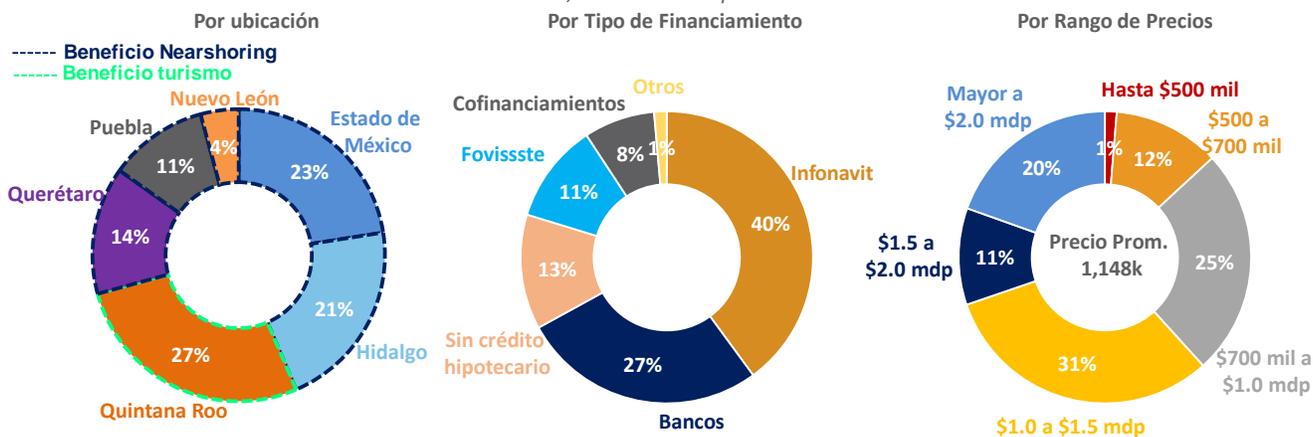


Fuente: Datos de la Compañía, SHF, INEGI & SEDATU. (1) Centro del País: Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Querétaro y Puebla. (2) INEGI (3) SHF (4) SEDATU

Con respecto a la diversificación geográfica de ingresos, durante 2023 el 68.6% de los ingresos por escrituración de viviendas de la Compañía provino de plazas ubicadas en el centro del país, incluyendo Tecámac, Edo. Méx. (norte de la Ciudad de México), Pachuca y Tula, Hidalgo, Querétaro, Querétaro y Puebla, por su parte Monterrey N.L. con 4.2% y el 27.2% restante provino de Quintana Roo (Cancún, Playa del Carmen y Mayakoba). 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.

Distribución de ingresos por escrituración de viviendas UDM a Dic'2023  
4,159 millones de pesos



- Ubicados donde se concentra el 45% del total de inversión extranjera directa en México
- Q. Roo es el mercado principal de turismo en México

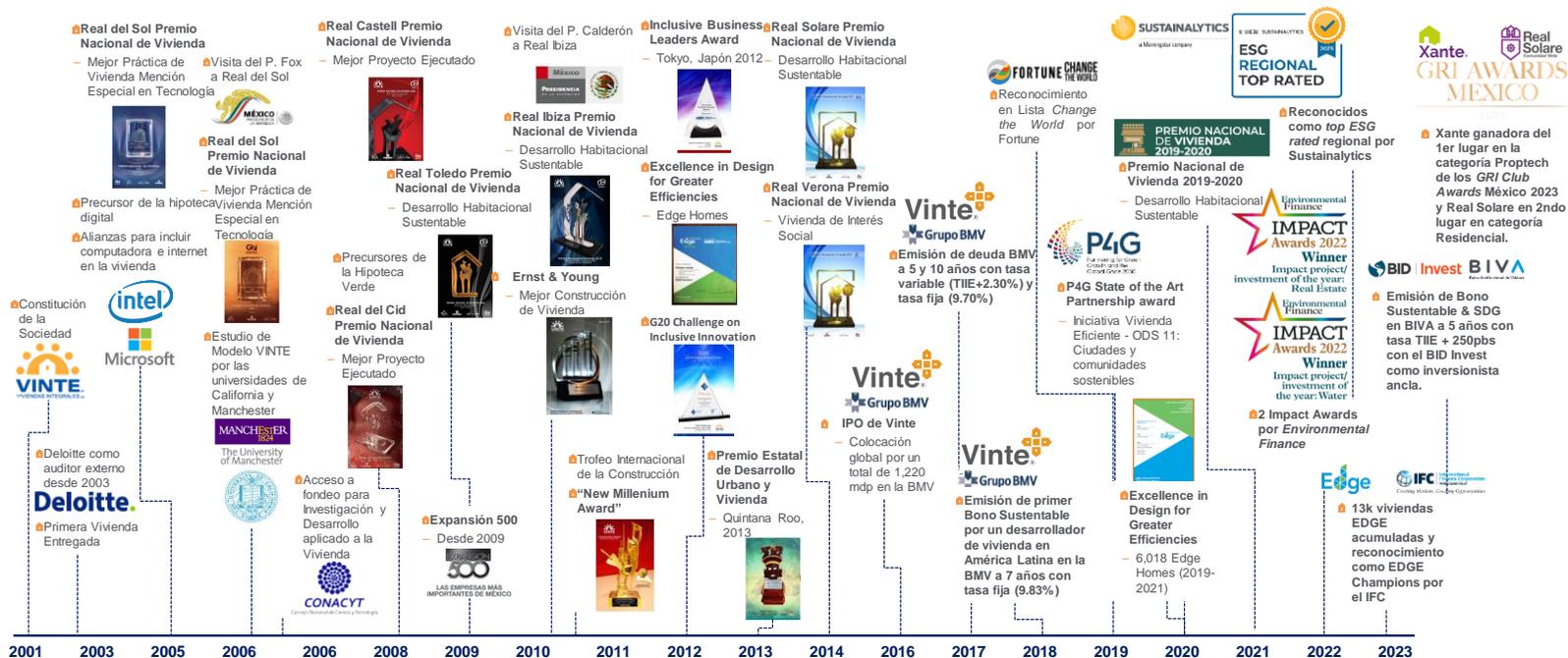
Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el uso más eficiente de los recursos naturales.

- Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo nueve Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the Year* del *Financial Times* e IFC en 2012.
- Asimismo, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista *Change the World* se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa. Fortune considera como factores para selección de la lista de empresas cambiando al mundo el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa, resultando en una lista de empresas que *van bien por hacer el bien*. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio. En la siguiente liga se puede consultar más información relacionada a la metodología de Fortune de la lista *Change the World*:

<https://fortune.com/2019/08/19/change-the-world-circular-economy/>. Así como la lista completa del 2019: <https://fortune.com/change-the-world/2019/search/>.

- Durante el 2020, Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del *P4G State of the Art Partnership award* por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE. Dicha iniciativa fue ganadora del premio P4G por el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11, correspondiente a Ciudades y Comunidades Sostenibles, de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Este proyecto tuvo como objetivo producir viviendas eficientes que disminuyeran notablemente la huella de carbono y generaran ahorros para las familias.
- Vinte ha desarrollado 13,627 viviendas EDGE entre 2019 y 2023, incluyendo 1,378 viviendas EDGE Advanced, logrando ahorros anuales de 9,450 toneladas de CO2 y 753,478 metros cúbicos de agua, así como más de 2.7 millones de Giga Joules de ahorro en energía capturada en materiales.

### Reconocimientos al Modelo de Negocio de Vinte



**Agosto 2001** Vinte se constituye e inicia operaciones.

**Julio 2003** Primera casa entregada en conjunto urbano Real del Sol.

**Junio 2005** Firma de convenio con Intel, Microsoft, INFONAVIT e INEA para incluir una computadora y acceso a Internet como parte integral de cada vivienda entregada.

**Octubre 2005** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2005, Mención Especial, en la categoría de "Mejores Prácticas" de manos del Presidente Vicente Fox Quesada.

**Febrero 2006** Visita del Presidente Vicente Fox Quesada al desarrollo de la Compañía Real del Sol.

**Octubre 2006** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2006, Mención Especial, en la categoría de "Mejores Prácticas" de manos del Presidente Vicente Fox Quesada. Inicio formal del Estudio sobre el Impacto de la Tecnología en el Hogar por parte de la Universidad de California en Irvine y Universidad de Manchester.

**Noviembre 2006** Beneficiados por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la tecnología Séptima Generación. Autorización del segundo conjunto urbano, Real del Cid, y del tercer conjunto urbano, Real Castell, de la Compañía. Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.

**Enero 2008** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2007, Mención Especial, en la categoría "Mejor Proyecto Ejecutado" en la subcategoría "Accesibilidad".

**Febrero 2008** Inversión directa por parte del IFC del 10.6% del capital social.

**Mayo 2009** Beneficiados por segunda ocasión por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la Tecnología Séptima Generación.

**Octubre 2009** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado en el Conjunto Urbano Real Castell y Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Toledo. Otorgamiento de concesión telefónica por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Septiembre 2010** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Ibiza. Premio Ernst & Young 2010 como Líder Entrepreneur del Sector Vivienda, Reconocimiento del Gobierno de Canadá al Liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.

**Marzo 2011** Vinte colocó su primera emisión de Certificados Bursátiles por \$100 millones de Pesos con vencimiento de tres años al amparo de un programa de colocación de \$1,000 millones de Pesos a 5 años.

**Mayo 2011** Ganadores del Trofeo Internacional de la Construcción *New Millennium Award "2011"*.

**Diciembre 2011** Ganadores del Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011. Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.

**Junio 2012** Ganador *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation*.

**Junio 2012** Nominación *Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards*.

**Noviembre 2012** Primera Certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) del IFC a nivel mundial en materia de vivienda.

**Diciembre 2012** Firma del Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa de la SHF con recursos del BID y del *Kreditanstalt für Wiederaufbau (Reconstruction Credit Institute o KfW)*.

**Septiembre 2013** Inversión directa por parte de la CII correspondiente al 5.0% del capital social de la Compañía.

**Octubre 2013** Premio *Inclusive Business Award 2013* otorgado por el IFC.

**Noviembre 2013** Firma de crédito sindicado con SHF y NAFIN por hasta \$300 millones de Pesos con un plazo de ocho años.

**Diciembre 2013** Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo.

**Marzo 2014** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2013 por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Solare y en la categoría Vivienda de Interés Social por el Conjunto Real Verona.

**Diciembre 2014** Firma de Convenio de Coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen, Q.Roo.

**Septiembre 2016** La Compañía realizó exitosamente una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores el 28 de septiembre por un total de \$1,220,000,010.88 pesos, de la cual el 58% correspondió a una oferta pública primaria incluyendo la opción de sobreasignación y el 42% a una secundaria.

**Junio 2017** Vinte concluyó exitosamente la colocación de un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores mediante dos emisiones de Certificados

Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte.

**Agosto 2018**

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.

**Junio 2019**

El 10 de junio de 2019, Vinte realizó exitosamente la octava y novena emisión de certificados bursátiles por \$700 millones de Pesos. La fecha de Oferta Pública de dicha emisión se realizó el 5 de junio, día Mundial del Medio Ambiente, y consistió de dos Bonos Sustentables: el Primero, VINTE 19X, por un monto de \$293 millones de Pesos, con vencimiento a 3.7 años y a una tasa variable de TIEE 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.

**Junio 2019**

El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo una suscripción de acciones ordinarias por una cantidad de \$350,000,025.60 Pesos. 578,764 nuevas acciones fueron suscritas por accionistas actuales y 12,288,884 acciones remanentes fueron suscritas, conforme a lo aprobado en la Asamblea y Consejo de Administración de Vinte, por la Institución Financiera de Desarrollo francesa "Proparco", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD).

**Septiembre 2019**

Vinte fue reconocida por Fortune el 19 de agosto como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa.

- Octubre 2020** Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del P4G State of the Art Partnership award por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE.
- Noviembre 2020** El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de Pesos. La emisión consistió en el primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de \$400 millones de Pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base. La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*").
- Diciembre 2020** El 14 de diciembre de 2020, Vinte llevó a cabo la suscripción de 14,364,694 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, a un precio de \$27.70 por acción e inicialmente ofrecidas a todos los accionistas actuales estableciendo un Plazo de Ejercicio de Derecho de Preferencia. Se aumentó el capital social de Vinte en su parte variable, por la cantidad de \$397,902,023.80 Pesos derivado de la suscripción de acciones. Asimismo, 39,090 nuevas acciones fueron previamente suscritas por accionistas actuales el 19 de agosto de 2020 en los mismos términos derivado del Ejercicio del Derecho de Preferencia. Las 14,364,694 nuevas acciones, conforme a lo aprobado en la Asamblea, fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte al fondo Danish Sustainable Development Goals Investment Fund, administrado por el Investment Fund for Developing Countries ("IFU"), un fondo propiedad del gobierno de Dinamarca administrado independientemente y con un enfoque de impacto sustentable a través de empresas que ayuden al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (SDGs por sus siglas en inglés).
- Diciembre 2021** Vinte obtuvo el Premio Nacional de Vivienda, en su edición 2019-2020 en la categoría "Desarrollo Habitacional Sostenible" por el proyecto de la Casa Cero Gas, en el desarrollo Real Granada, ubicado en Tecámac, Estado de México.
- Diciembre 2022** Vinte fue reconocida por *Environmental Finance* con dos Premios de Impacto, el primero siendo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Agua, y el segundo

Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Bienes Raíces.

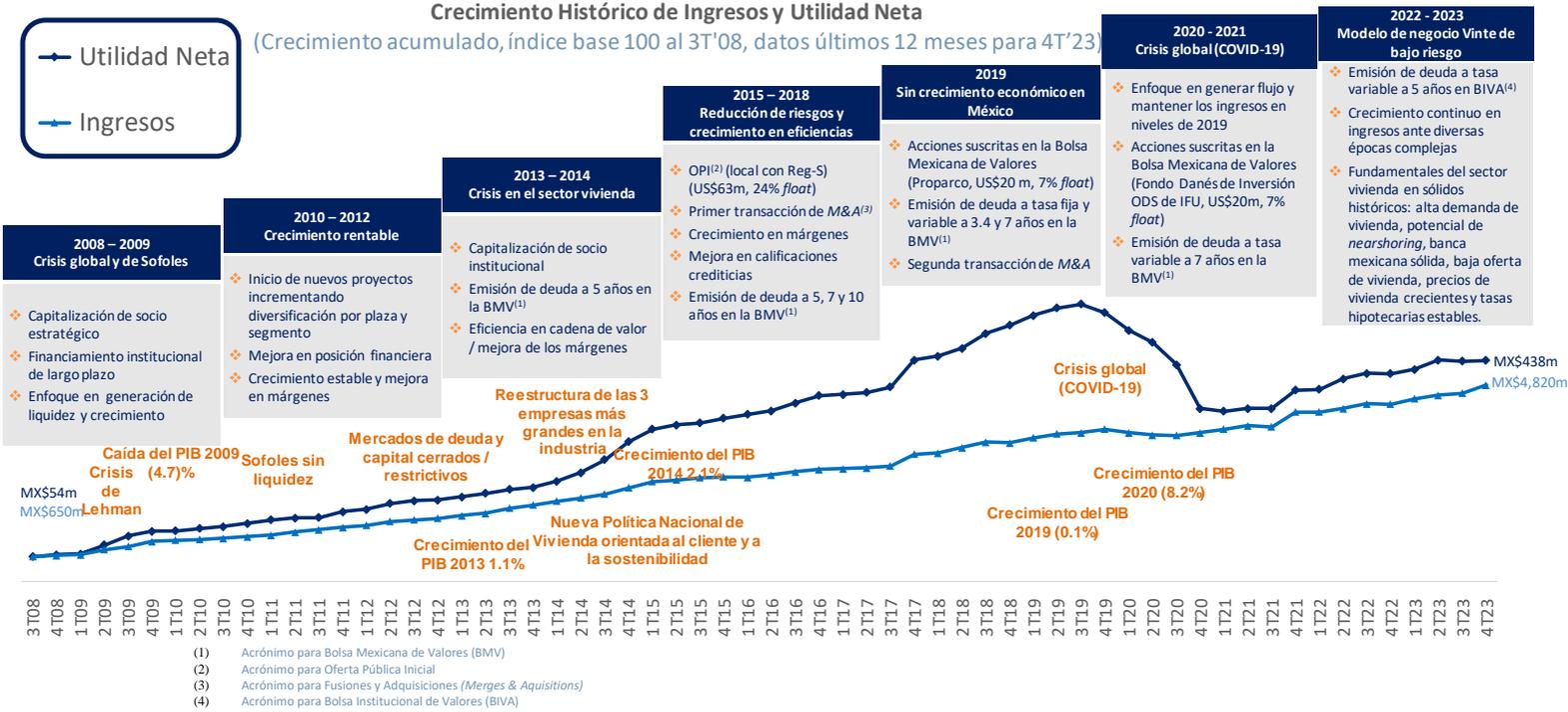
**Diciembre 2022** Vinte fue incluida en la lista Regional *Top Rated 2023* de *Sustainalytics*, reafirmando el compromiso de la Compañía con su estrategia de sustentabilidad. Vinte mantiene como prioridad cumplir con altos estándares en ESG, posicionándose dentro del top 9% en ESG a nivel mundial, de acuerdo con *Sustainalytics*.

**Diciembre 2023** Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa de variable de TIIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de \$750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúa como inversionista ancla en el mercado mexicano. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de *Sustainalytics*; asimismo, con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por HR Ratings y Verum.

**Diciembre 2023** Xante, la Proptech de Vinte, dedicada a la compra y venta de vivienda usada, ganó el primer lugar en la categoría de Proptech del Año, en los *GRI Club Awards México 2023*. Asimismo, el desarrollo Real Solare en Querétaro ganó el segundo lugar dentro de la categoría de Proyecto Residencial.

Vinte es una empresa que cuenta con un historial de operación de más de 21 años en el sector inmobiliario. La mayoría de sus directivos, gerentes y coordinadores han dedicado gran parte de su trayectoria profesional a la Compañía y, en general, al sector de la vivienda. Los directivos y ejecutivos que forman parte de Vinte son un grupo con más de 33 años de experiencia en promedio en empresas del sector, dentro de las áreas de promoción, desarrollo, diseño y construcción de conjuntos habitacionales integralmente planeados y precursores de una nueva generación de vivienda. De esta manera, Vinte ha sido capaz de competir exitosamente en el mercado y sostener un crecimiento anual compuesto en sus ingresos del 14.3% en el periodo 2008 a 2023. En particular, Vinte ha logrado rentabilidad positiva constante en los últimos dieciséis años (2008 al 2023), a pesar de fuertes cambios en su entorno.

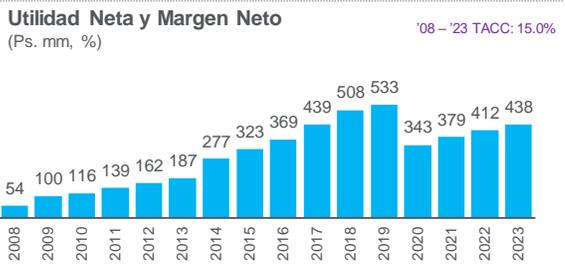
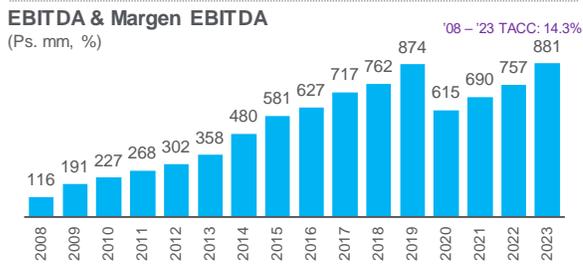
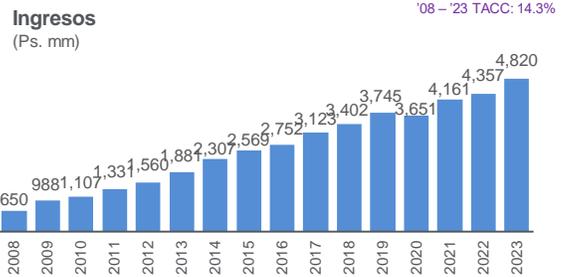
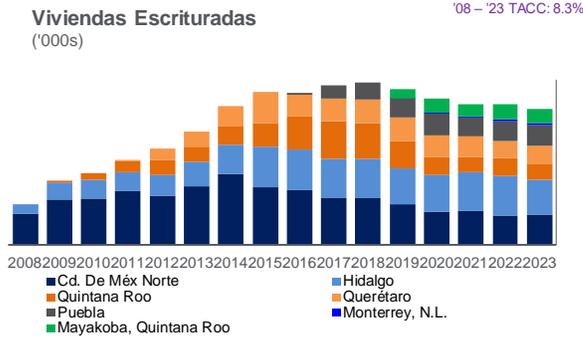
## Ingresos y Utilidad Neta (Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2023)



Fuente: Datos de la Compañía y Bloomberg.

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.

## Crecimiento en Viviendas Escrituradas, Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta (2008-2023)



**Margen EBITDA**

17.9% 19.3% 20.5% 20.1% 19.4% 19.0% 20.8% 22.6% 22.8% 23.0% 22.4% 23.4% 16.8% 16.6% 17.4% 18.3%

**Margen Neto**

8.3% 10.1% 10.5% 10.4% 10.4% 9.9% 12.0% 12.6% 13.4% 14.1% 14.9% 14.2% 9.4% 9.1% 9.5% 9.1%

En el año 2023, la Compañía concretó la escrituración de 3,792 viviendas, lo que representó una disminución de 3.6% con respecto a 2022. Durante dicho año los ingresos aumentaron en un 10.6% a \$4,820 millones de pesos, en línea al plan de negocios de la Compañía; los ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento y tecnologías para la vivienda del 2023 representaron un aumento de 1.8% y una disminución de 4.9% respectivamente comparado con el año previo. A la fecha, la Compañía posee 17 desarrollos en construcción en ocho ciudades localizadas en seis estados de la República Mexicana, incluyendo: Tecámac, Edo. Méx., Pachuca y Tula, Hgo., Querétaro, Qro., Puebla, Pue., Monterrey, N.L., Cancún, Playa del Carmen y Mayakoba, Q.Roo. Vinte posee una reserva territorial total de 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, medio y residencial, de las cuales 3,135 lotes equivalentes en terrenos en asociación a través de fideicomisos. Toda la reserva territorial de Vinte es contabilizada a costo dentro de su balance general, sin compromisos ni asociaciones con terceros, con excepción del convenio de coinversión con BK Partners en el Proyecto denominado Ciudad Mayakoba. Parte de la reserva de Vinte se estima con un valor comercial igual a 4.6 veces su valor en libros, derivado de avalúos que se cuentan sobre algunos terrenos aportados en garantía a favor de instituciones financieras.

## Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva Territorial

### Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva de Terrenos

	Viviendas Escrituradas históricamente																			Reserva actual de lotes									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Reserva 4T'23									
Tijuana																				900									
Monterrey																2	32	50	77	52	462								
Mayakoba, Q. Roo.																265	391	340	413	379	3,313								
Puebla																34	365	487	509	592	524	544	594	3,863					
Cancún																											4,287		
Tula																												2,002	
Querétaro																												6,107	
Playa del Carmen																												6,188	
Pachuca																												3,557	
Estado de Mexico	757	875	1,070	865	1,275	1,299	1,520	1,365	1,630	1,985	1,618	1,522	1,324	1,315	1,132	930	954	815	859	9,630									
<b>Total</b>	<b>757</b>	<b>875</b>	<b>1,107</b>	<b>1,150</b>	<b>1,797</b>	<b>2,018</b>	<b>2,359</b>	<b>2,698</b>	<b>3,165</b>	<b>3,881</b>	<b>4,265</b>	<b>4,236</b>	<b>4,441</b>	<b>4,541</b>	<b>4,347</b>	<b>4,087</b>	<b>3,938</b>	<b>3,932</b>	<b>3,792</b>	<b>40,309</b>									
																												Lotes 100% propios	37,174
																												Lotes aportados en Fideicomisos	3,135

## 2.2. Ventajas Competitivas.

### Modelo de negocio diferenciado, sustentable, y con visión integral

#### Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos,



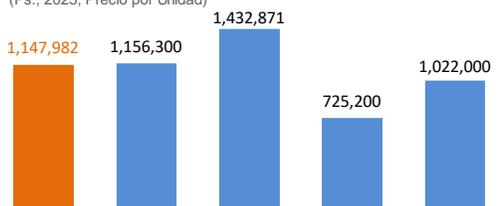
manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta siete tipos de vivienda en una misma comunidad, muestra de su capacidad para mezclar diversos segmentos de vivienda en un mismo desarrollo. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 57 mil viviendas en más de 25 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 8.3% en el número de casas escrituradas para el periodo de 2008 a 2023. La Compañía define los tres diferentes segmentos económicos de la siguiente manera:

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

Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial, minimizando el impacto ante potenciales cambios de la política gubernamental de vivienda. Durante 2023, \$3,350 millones de Pesos de su ingreso por escrituración, que representan el 80.5%, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, no se realizaron escrituraciones de viviendas con un precio menor o igual a \$460,000 Pesos y no se escrituraron viviendas con subsidios. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores, minimizando el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental, como se observa en la siguiente gráfica:

### Comparativo de Precio Promedio vs. Competidores <sup>(1)</sup>

(Ps., 2023, Precio por Unidad)

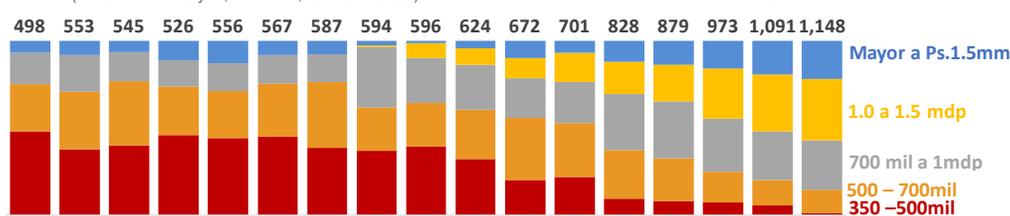


- ✓ Precio promedio de vivienda por arriba del promedio del sector minimizando el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental
- ✓ Productos con diseño, tecnología y postventa de calidad en todos los tipos de vivienda permiten flexibilidad en ingresos por segmento



### 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.

2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Esta diferenciación de producto y nivel de precio se reflejó principalmente en el pasado ya que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014 y en promedio en el periodo 2011 al 2015, aproximadamente el 5% de los ingresos totales de la Compañía dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Sin embargo, durante 2015 y 2016 notamos mayor participación en los ingresos de venta de viviendas con subsidio ya que representaron el 12.1% y 12.2% de los ingresos totales de Vinte. Dicho incremento respecto de los ingresos previos al 2015, se explica principalmente por: (1) un aumento en la disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite

solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el 2017, hubo una disminución de 27% en el presupuesto de subsidios otorgados por la CONAVI. Los ingresos por escrituración de vivienda con subsidios de Vinte representó el 2.4% y 4.0% de los ingresos totales por escrituración de vivienda durante 2017 y 2018 respectivamente. Durante los primeros dos años de la nueva administración, 2019 y 2020, dada la disminución en el presupuesto federal de subsidios para la adquisición de viviendas, los ingresos de Vinte por la escrituración de viviendas con subsidios representó solo 0.1% en ambos años. Vinte no escrituró viviendas con subsidios durante el 2021, 2022 y 2023.

**Participación correspondiente a la Venta de Vivienda con Subsidio en el Total de Ingresos por escrituración de vivienda de Vinte**



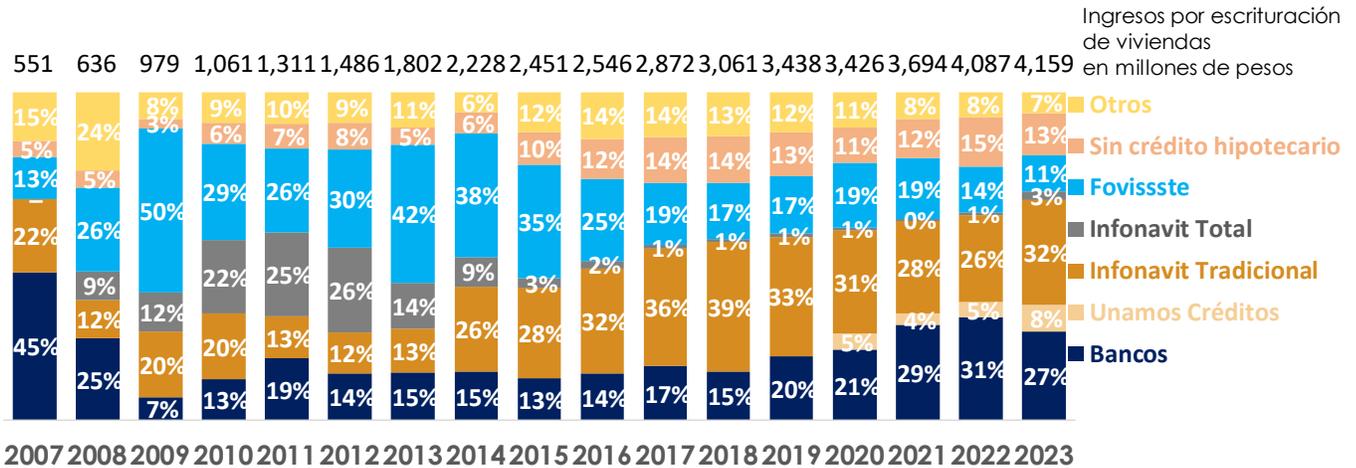
Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

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

## Diversificación y Evolución de Fuentes de Hipoteca

(% sobre el total de ingresos por escrituración de viviendas de Vinte)

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



- **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

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)

### Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento compuesto de ingresos y utilidad neta durante los últimos quince años de 14.3% y 15.0% respectivamente. Al cierre del cuarto trimestre de 2023, los ingresos totales de Vinte fueron de \$4,820 millones de Pesos y su utilidad neta fue de \$438 millones de Pesos, lo que representa una TACC de 14.3% y 15.0%, respectivamente, desde el 2008. En adición al crecimiento en métricas financieras clave, Vinte ha demostrado una habilidad de generar flujos operativos positivos. Esto se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 - 2009. Esta habilidad de respuesta dinámica al entorno macroeconómico se muestra en la siguiente tabla:

## Estrategias de Respuesta ante Entorno Cambiante



Enfoque Vinte ante perspectiva 2024: Fundamentales del sector vivienda en México en uno de sus niveles más sólidos de su historia

1. *Nearshoring* con IED récord en el 2023 y con perspectiva positiva de largo plazo.
2. Empleo formal en franco crecimiento y con una pirámide poblacional joven.
3. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
4. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 14.5% en el 2022.
5. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.
6. Tasas hipotecarias menores que los CETES.
7. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación (demanda > oferta) desde el 2015.
8. El turismo en México y en la Riviera Maya está creciendo de manera sólida.
9. Reportes positivos actuales de todos los desarrolladores de vivienda públicos.
10. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

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

**Diseño:** Vinte cuenta con especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar atractivos desarrollos que por sus características favorezca el acceso a todos los

habitantes a una mayor calidad de vida. Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad e incluso, la posibilidad en algunos casos de expandir o modificar sus viviendas bajo ciertos lineamientos.

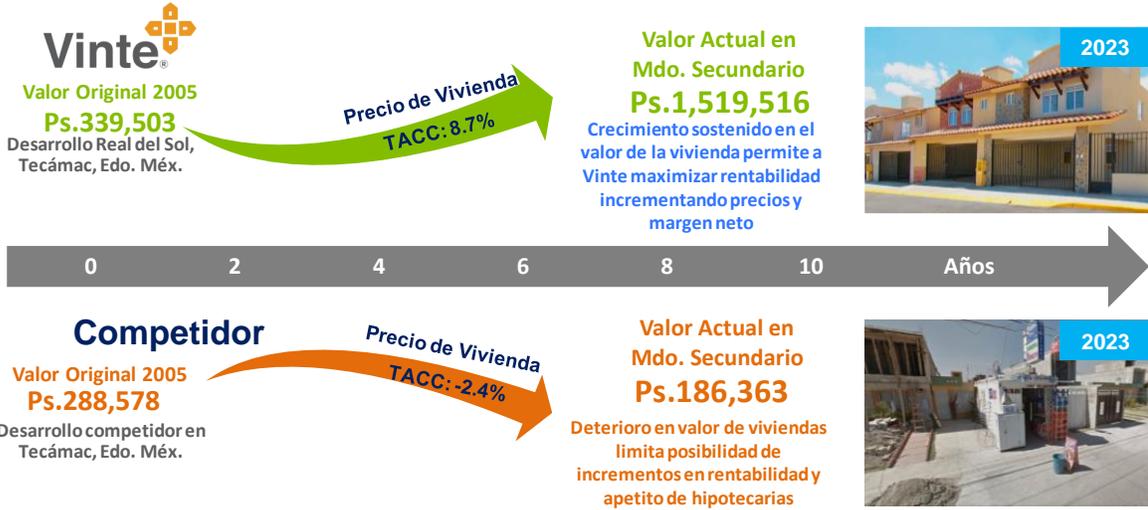
**Equipamiento y Amenidades:** La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares, computadoras e Internet.

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

Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda como el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social, dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, y cuatro premios internacionales como el *G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award* en Japón. Lo anterior se ve reflejado en la plusvalía de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 20 años que Vinte genera para los dueños de las viviendas. Dicha plusvalía es un beneficio para todas las partes involucradas con Vinte en el proceso de desarrollo y venta: el dueño de la casa, el gobierno y sociedad, las instituciones financieras con las que Vinte tiene líneas de crédito, y a Vinte por las recomendaciones antes mencionadas y el reconocimiento de marca.

## Ejemplo de Plusvalía Vinte

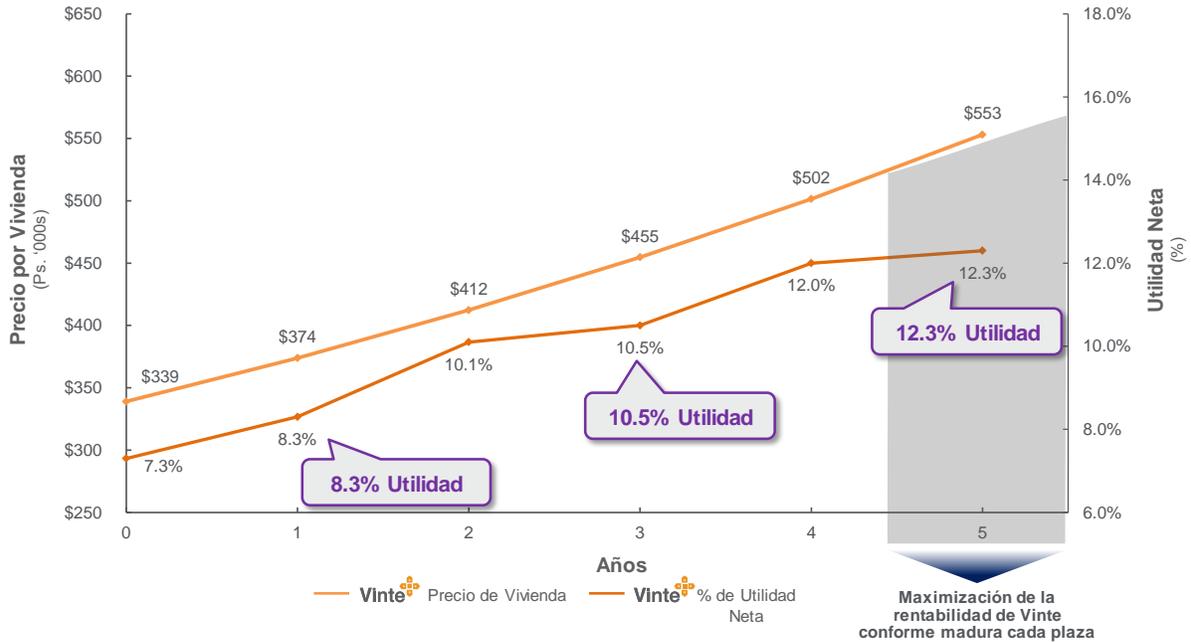
Valor de Vivienda y Margen Neto por Proyecto, Zona Norte Ciudad de México



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

La plusvalía generada en los desarrollos de Vinte permite incrementar el precio de las viviendas a lo largo de la vida de sus proyectos, incrementando los márgenes operativos de Vinte y permitiendo que los nuevos desarrollos sean vendidos a precios más altos.

## Ejemplo de Plusvalía e Incremento de Márgenes



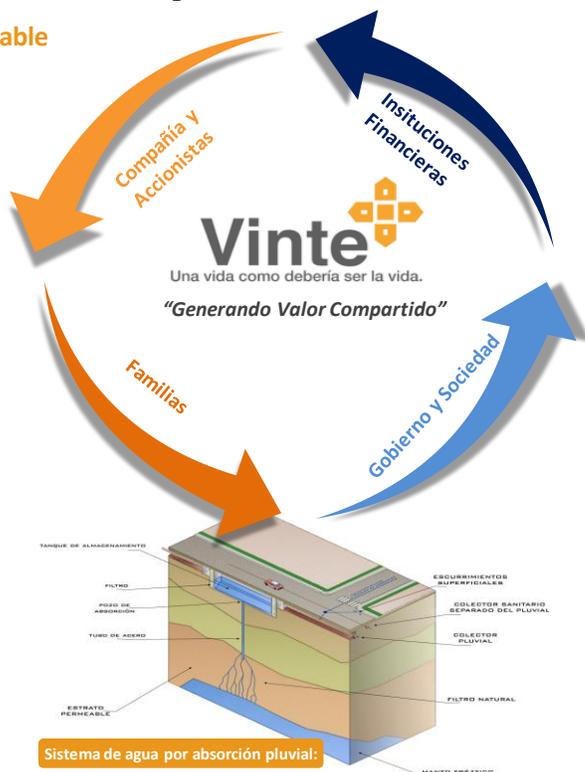
Fuente: Información de la Compañía.

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

### Generando Valor Compartido a Todas las Partes Involucradas

#### Modelo de negocio único y sustentable

- ❖ Crecimiento en ingresos del **14%** anual en los últimos 16 años
- ❖ **+50%** de las ventas por recomendación de clientes
- ❖ ROE Promedio > **19%** en los últimos **16 años**
- ❖ **Comportamiento superior del precio de la acción** que lleva pagando dividendos durante los últimos **15 años**
- ❖ Más de **57,936** viviendas escrituradas en un rango de MX\$350k-MX\$4.5m en todos los desarrollos
- ❖ **Diseño integral** en todos los desarrollos
- ❖ Diseño sustentable que contribuye a mejorar la **calidad de vida**
- ❖ **Plusvalía anual de 8.7%** en las viviendas



- ❖ Atractiva originación de hipotecas con un sólido valor de colateral basado en la **plusvalía y baja cartera vencida**
- ❖ **Calificación ESG de Riesgo de Vinte** (Sustainalytics) clasificado entre los más **bajos** de la industria
- ❖ **Líneas de crédito** autorizadas con las principales instituciones financieras del país



- ❖ **Primer** desarrollador de viviendas en ofrecer casas con certificación **EDGE (IFC)** en México, con más de **+13,627** unidades certificadas
- ❖ Desarrollo **de infraestructura con mejores estándares**, instalaciones educativas, comerciales y recreativas
- ❖ **Vida en armonía** y comunidad
- ❖ **754** aulas escolares, **7** clínicas de salud, **2** hospitales, **10** plantas de tratamiento de agua y **101 km** de vialidades construidas

### Disciplinado y sólido modelo de crecimiento con una alta rotación de capital de trabajo

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

#### Cadena de Valor del Negocio



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

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

### Rotación de Capital de Trabajo



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

**Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo:** Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2015 a 2023, Vinte administró en promedio 6.6 años de reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

### Proceso seguido para la Adquisición de Reservas Territoriales



**Inventarios Inmobiliarios de Corto Plazo:** La Compañía mantiene un inventario mínimo de vivienda terminada, menor al 5% del total de los inventarios inmobiliarios. La Compañía no especula con sus inventarios de vivienda terminada. Su constante comunicación con la fuerza de ventas permite que las preventas marquen el ritmo de la construcción. Al 31 de diciembre de

2023, la Compañía únicamente tenía 1.0% de vivienda terminada como porcentaje de los inventarios inmobiliarios totales.

**Cuentas por Pagar:** La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago.

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

Como resultado de esta disciplina en su modelo de negocio, la Compañía ha probado mantener una rotación de capital de trabajo estable y alta con respecto al sector. En el periodo de 2008 a 2009, Vinte tuvo una rotación de capital de trabajo promedio de 1.15x comparado con 0.64x del promedio para las empresas públicas del sector que cotizaban en la BMV, ese mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo de 0.57x, nivel similar a las reportadas en 2021 y 2020 de 0.56x y 0.54x respectivamente, reflejando las inversiones en nuevos desarrollos y que todavía no se traducen en ingresos por el ciclo de efectivo o bien en su caso, por la rotación del capital de trabajo. El mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.). Asimismo, este efecto de disminución de Capital de Trabajo se puede percibir en los periodos de capitalización y emisiones de deuda importantes de Vinte, en los cuales se realizan inversiones importantes en inventarios inmobiliarios. La rotación de capital de trabajo excluyendo inventarios inmobiliarios de largo plazo para los periodos 2023, 2022 y 2021 fue de 1.17x, 1.20x y 1.36x respectivamente.

### Rotación de Capital de Trabajo Vinte (2008-2023)



Rot. de Capital de Trabajo = Ingresos / (Cta por Cobrar + Inventarios Totales – Proveedores y Anticipos)

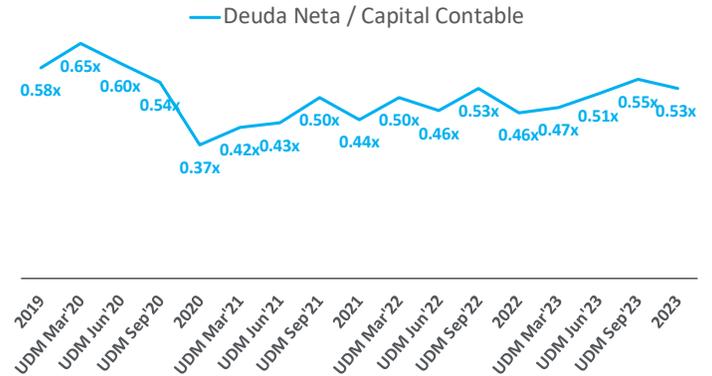
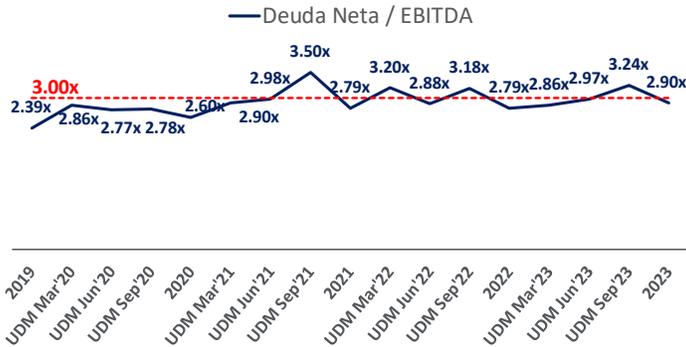
Este modelo de negocio ha permitido a Vinte tener un acelerado y sostenible crecimiento durante el periodo de 2008 a 2023. En este periodo, la Compañía reportó una TACC de 14.3% en sus ingresos totales, 14.4% en su EBITDA y 15.0% en su utilidad neta, demostrando crecimiento y aumento en rentabilidad.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

#### Eficiente y conservadora estructura de capital y apalancamiento

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

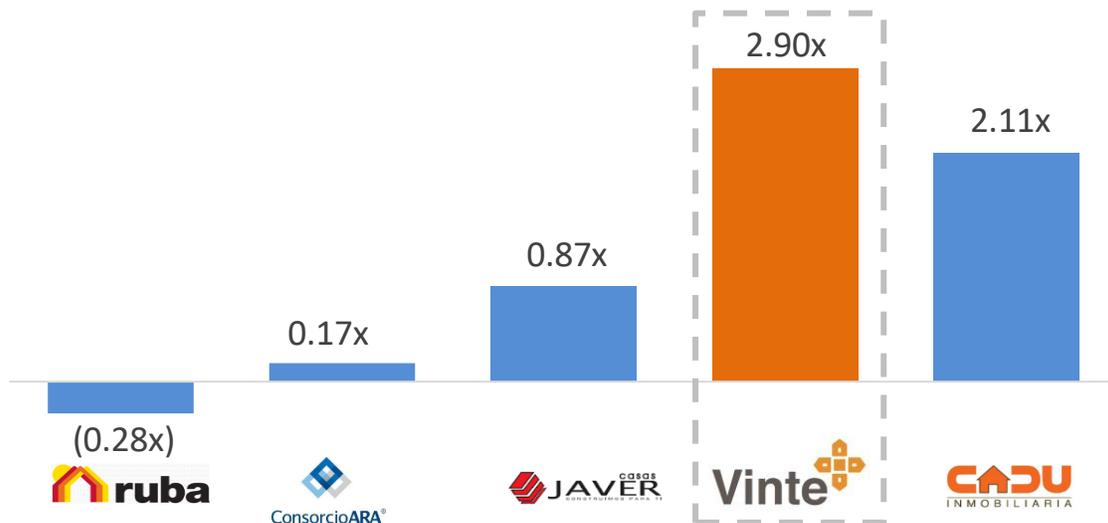
Al 31 de diciembre del 2023, la Compañía contaba con una deuda de \$4,059 millones de Pesos, Deuda Neta entre capital de 0.53x y una razón Deuda Neta a EBITDA de 2.90x. El nivel de apalancamiento de la Compañía se ha mantenido en niveles adecuados desde 2008, año en el que la razón Deuda Neta a EBITDA se encontraba en niveles de 2.65x, comprobando la estrategia prudente de apalancamiento de la Compañía y la capacidad de generar flujo de efectivo suficiente para poder fondear su alto crecimiento. Cabe destacar que el sector ha decidido optar por una trayectoria de menor apalancamiento a través de un fondeo más orgánico, con el objetivo de contar con una mayor flexibilidad financiera en momentos de menor liquidez en los mercados. Asimismo, el apalancamiento al cierre de diciembre de 2023 considera un aumento por el inicio de consolidación de Jardines de Mayakoba a partir del 17 de octubre de 2019, considerando la totalidad de la Deuda, Ingresos y EBITDA, siendo créditos puente que no cuentan con recurso para Vinte pero que consolidan dada la participación del 75% en el Fideicomiso y control sobre las operaciones relevante. El apalancamiento de Vinte y del sector se muestra en los siguientes gráficos:

## Apalancamiento Vinte (2008-2023)



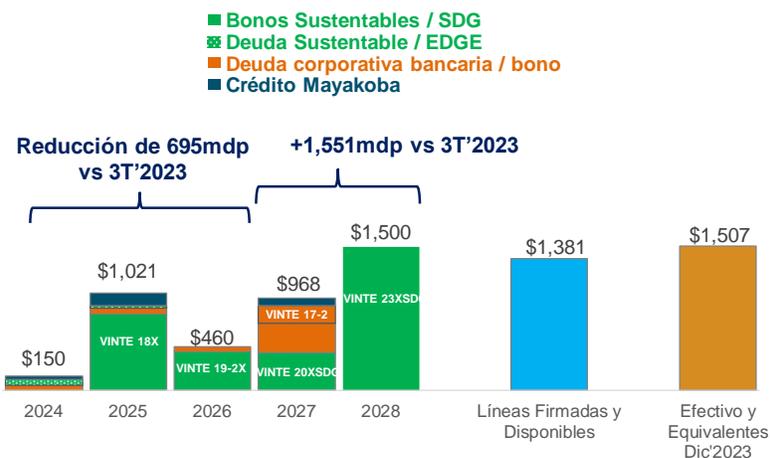
**Sector: Deuda Neta a EBITDA a diciembre 2023**

### Deuda Neta Cifras a UDM a diciembre de 2023



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

**Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda  
(Ps. mm, diciembre 2023)**



- 🏠 **Plazo** promedio de la deuda igual **3.4 años**
- 🏠 **Líneas de crédito firmadas no dispuestas por Ps.1,381 mdp**

Notas: 1) 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.

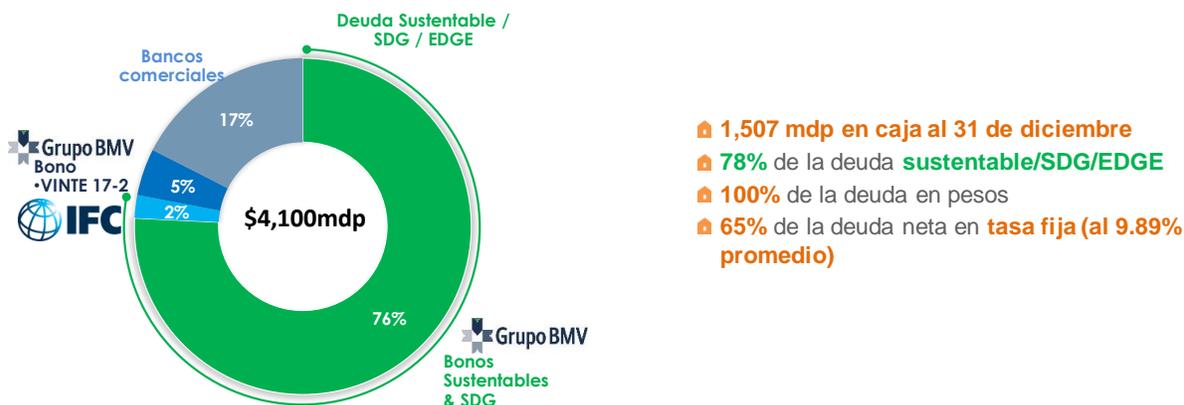
Desde el inicio de sus operaciones, y dada la flexibilidad de su modelo de negocio, la Compañía ha obtenido financiamiento de diferentes fuentes. En el periodo de 2002 a 2007 la principal fuente de financiamiento fue de sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles); este financiamiento era de corto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

Siguiendo con el rápido proceso de institucionalización, durante el periodo de 2013 al 2014, la CII realizó una inversión por el 5% del capital social de la Compañía; cabe mencionar que a pesar de que el monto invertido por la CII fue el mismo que el invertido por el IFC, el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía adquirido con motivo de dicha inversión fue de la mitad del adquirido por el IFC. En este mismo periodo, la Compañía contrató una línea de crédito por parte de SHF y NAFIN, a un plazo de ocho años, y por último, realizó la cuarta emisión de Certificados Bursátiles a cinco años. Estos ejemplos de algunas transacciones detallan el proceso de institucionalización de la Compañía que llevó a la realización de su IPO en septiembre de 2016, así como su gran acceso a fuentes diversificadas de financiamiento. Más recientemente, Vinte llevó a cabo dos suscripciones de acciones en junio de 2019 y diciembre de 2020 en la cual participaron accionistas actuales (por su derecho de preferencia), Proparco e IFU, los dos últimos actualmente con un 6.4% y 6.6% respectivamente de la participación del capital social de la Compañía.

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 0.5x la deuda neta total de la Compañía. Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:

**Deuda Total (4,100mdp)  
(%, diciembre 2023)**



Notas: El saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre de 2023 es Ps.\$4,099.6 mm. El saldo de deuda en el estado de posición financiera, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es Ps.\$4,058.9 mm.

**Conducción del negocio con enfoque a la rentabilidad**

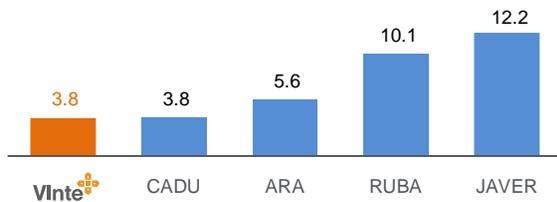
Enfoque en rentabilidad

El enfoque de Vinte se dirige en viviendas para un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y mejora continua en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 son de 18.3% y 9.1%, respectivamente, mientras que el promedio del resto del sector es de 15.5% y 8.2%, respectivamente durante los últimos 12 meses a diciembre 2023.

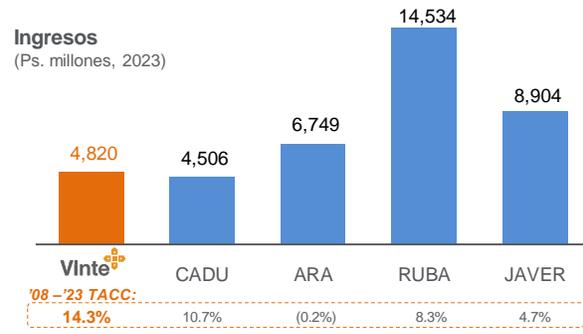
## Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

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

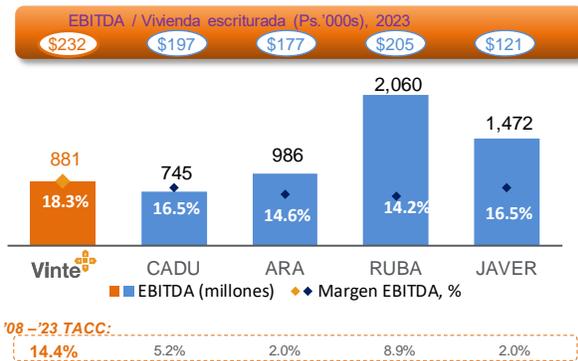
**Volumen de Viviendas Escrituradas**  
(‘000s, 2023)



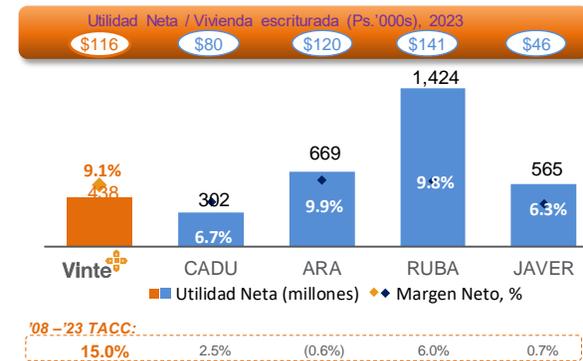
**Ingresos**  
(Ps. millones, 2023)



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



**Utilidad Neta y Margen Neto**  
(Ps. millones, %, 2023)



Fuente: Datos de cada compañía reportados a la BMV.

Adicionalmente, durante el periodo de 2008 a 2023 Vinte ha generado un ROE promedio de 18.6%.

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

### Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

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

## Estructura Organizacional: Fortaleza de Anillos



El equipo directivo de Vinte también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008, la crisis del sector de vivienda en México en 2013 y la crisis sanitaria derivada del COVID-19 en 2020. La administración ha sabido adaptar el rumbo ante diferentes entornos, logrando utilidades en cada uno de los últimos catorce años.

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

### Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el IFC, por la cantidad total de \$106 millones de Pesos, posteriormente, en 2013 de \$106 millones de Pesos mediante aportaciones de CII (BID Invest) y recientemente en 2019 y 2020, se realizaron aumentos de capital por 350 y 400 millones de Pesos principalmente mediante aportaciones de Proparco e IFU.

La compañía efectuó en septiembre 2016 una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, colocando en el mercado un total

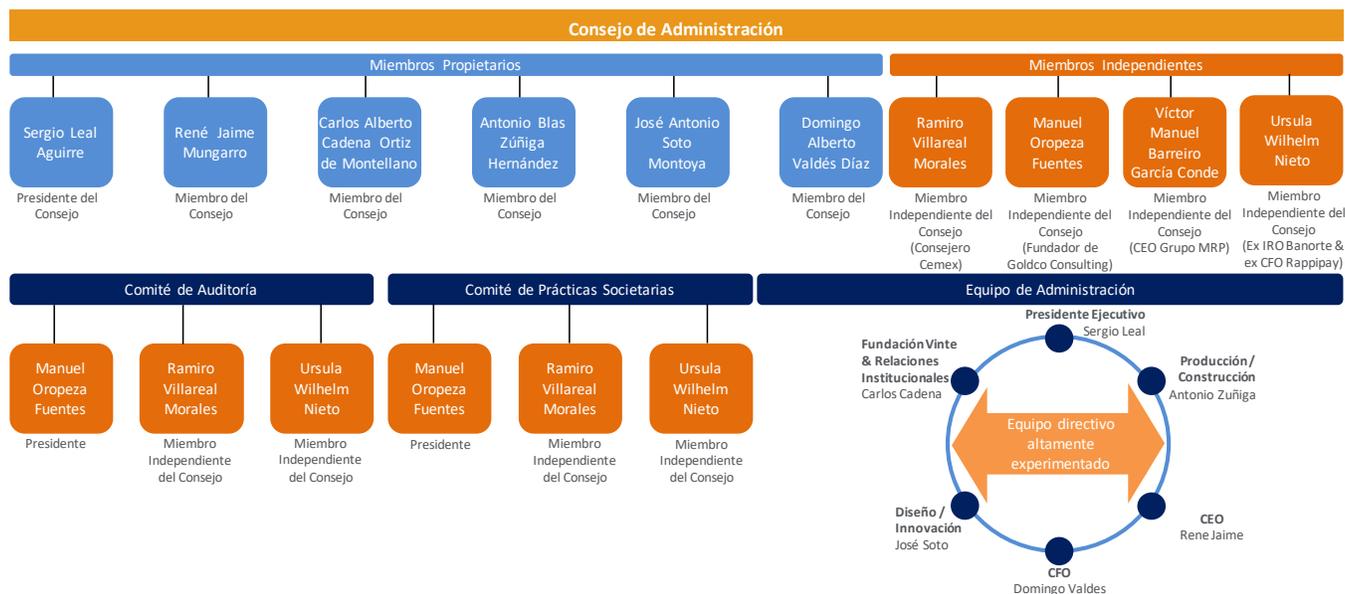
45,940,588 acciones incluyendo la sobre asignación. Tras la oferta, Vinte obtuvo \$610.9 millones de pesos como suscripción primaria de acciones. Estos recursos y acorde con el destino de los recursos netos obtenidos por la Compañía fueron utilizados para necesidades operativas para promover el crecimiento del negocio, así como usos de carácter general.

### Sólido gobierno corporativo

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

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

La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes del sector y fortalece la confianza de sus Clientes e inversionistas debido a que el 40% del Consejo de Administración está integrado por miembros independientes.



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

### **2.3. Mercado.**

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política

Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

#### **2.4. Productos.**

Vinte participa en tres diferentes segmentos de vivienda, dentro de los cuales cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de \$150,000.00 Pesos entre cada producto. Vinte considera que su modelo de vivienda brinda fundamentalmente tres ventajas competitivas que lo diferencian de la oferta vigente en el sector: (1) promoción de la vida en comunidad y servicios agregados de post-venta, (2) incorporación de tecnología para la vivienda, y (3) diseños urbanos y edificaciones integrales. Cada vivienda de Vinte, dentro de un conjunto habitacional integralmente diseñado, es una unidad central de dominio familiar, cultural y económico altamente comfortable, de producción en serie y conectado al mundo.

#### **2.5. Estrategias de Negocio.**

El principal objetivo estratégico de la Compañía es maximizar su rentabilidad, garantizando su permanencia en el largo plazo. Para alcanzar dicho objetivo, Vinte se enfoca en los siguientes lineamientos estratégicos de largo plazo:

1. Crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas

Vinte procura continuar manteniendo un crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas, lo que genera un portafolio estratégico de plazas y productos, maximiza la utilización de los recursos, minimiza riesgos y mantiene la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno.

2. Disciplina financiera

Vinte cuenta con una disciplina financiera que le ayuda a mantener el control de las variables del negocio, para lo cual se apoya con las mejores herramientas disponibles, y una posición financiera conservadora que utiliza de forma selectiva líneas de capital de trabajo y financiamiento corporativo para fondar la construcción, lo que optimiza la aplicación de los recursos. Muestra de ello es la tendencia de bajo apalancamiento, equivalente a 1.99x Deuda Neta a EBITDA en promedio durante los últimos 15 años, comparado con el 2.90x registrado a diciembre de 2023. Vinte planea mantener la misma disciplina financiera que ha mantenido históricamente.

3. Modelo de negocio flexible

La Compañía considera que posee una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, que planea mantener hacia el futuro, ya que sus productos cuentan con un precio promedio igual a \$1,148.0 mil Pesos dentro de un rango de oferta de los \$500 mil a los \$5.0 mm de Pesos, superior al promedio

del resto del sector de \$1,084.1 mil Pesos a diciembre de 2023, lo que permite a la Compañía ajustar su oferta de productos a la disponibilidad de financiamiento hipotecario.

#### 4. Plusvalía y Reconocimiento de Marca

Todos los productos de Vinte están respaldados por innovación, y son productos de valor que representan un factor de crecimiento del patrimonio de sus Clientes. Asimismo, los productos de Vinte tienen un alto reconocimiento de marca, la cual es desarrollada y fortalecida constantemente. Muestra de ello es que las viviendas vendidas por la Compañía han tenido una plusvalía de entre el 5.0% y 9.3% en los últimos 19 años, además que alrededor del 50% de las ventas se realizan a través de la recomendación del Cliente y medios digitales.

#### 5. Rotación de capital de trabajo

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los últimos 8 años, dicho nivel ha disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

## 6. Nula construcción especulativa

Las ventas de la Compañía regulan el ritmo de construcción de vivienda, con lo cual se minimiza el inventario de vivienda terminada. Vinte da seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar sus esfuerzos en la edificación. En este sentido, el número de viviendas terminadas disponibles para la venta durante los últimos seis años ha sido menor al 1.2% del total de inventarios inmobiliarios y al cierre del cuarto trimestre 2023 era igual a 1.0%. Bajos niveles de inventarios de vivienda terminada son posibles dado que las preventas marcan en todo momento el ritmo de la obra. En particular, Vinte ha poseído 4.3 meses promedio de ingresos con contratos de compra-venta durante los últimos cinco años.

## 7. Expansión geográfica diversificada

La expansión geográfica de Vinte se encuentra diversificada, concentrada en zonas de México con alto dinamismo poblacional y económico, tales como el Centro de México, Norte del país (Nuevo León) y Quintana Roo, lo cual permite el desarrollo en paralelo de los negocios de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial de la Compañía.

## 8. Estrategias de retorno claras

Vinte cuenta con estrategias de retornos claras. Muestra de ello ha sido un retorno en el capital de la Compañía superior al 20% en los últimos ocho años previo a los aumentos de capital realizados en 2016, 2019 y 2020.

## 9. Alianza estratégica

En 2014, Vinte concretó una alianza estratégica mediante la firma de un convenio de coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años, en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Q.Roo. Para tal efecto, Vinte y OHL Desarrollos constituyeron el fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (Fideicomiso Desarrollo OV) que sirve como vehículo para la ejecución de dicho proyecto inmobiliario; a cada una de las partes le corresponde el 50% de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso. La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas como la descrita anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas y la adquisición de otras compañías, negocios de vivienda o inmobiliarios, y proyectos como los descritos anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

## 10. Adquisiciones estratégicas

10.1. Vinte adquirió un 25% adicional del fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 ("Jardines de Ciudad Mayakoba") de OHLDM, S.A. de C.V. ("Grupo OHL") el 17 de octubre de 2019, aumentando así su

participación al 75% de los derechos del referido fideicomiso. Desde 2014, Vinte contaba con un convenio de coinversión al 50% de participación con Grupo OHL para el desarrollo de aproximadamente 3,600 casas y departamentos en Jardines de Ciudad Mayakoba, dentro del desarrollo Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Quintana Roo. Simultáneamente a dicha adquisición, Operadora Lakahn, un vehículo gestionado y participado por BK Partners, adquirió el 25% restante de los derechos fiduciarios de Jardines de Ciudad Mayakoba como parte de un acuerdo conjunto de coinversión con Vinte. Adicionalmente, ambas empresas acordaron capitalizar el vehículo para impulsar su crecimiento. Como resultado de dicha operación Vinte es titular del 75% de Jardines de Ciudad Mayakoba (consolidando contablemente las cifras financieras del vehículo) y BK Partners del 25% restante.

10.2. En julio de 2016, la Compañía concretó la adquisición directa del 100% de las acciones representativas del capital social de Adocsa, sociedad propietaria de un proyecto de tipo residencial ubicado en Querétaro, en el cual se prevé construir aproximadamente 120 viviendas, y titular de los derechos de un contrato de promesa de compraventa para adquirir lotes adicionales, que en conjunto con los lotes ya adquiridos suman una superficie total de 80 hectáreas, sobre las cuales se podrían construir un total de aproximadamente 1,744 viviendas. El precio promedio por vivienda de dicho proyecto será de \$2.3 millones, con ingresos estimados para la Compañía por \$1,380 millones y márgenes similares a los obtenidos en los proyectos en curso de la Compañía. Esta adquisición forma parte del plan de consolidación de operaciones en el estado de Querétaro, la cual representa una de las plazas con mayor dinamismo poblacional y económico del país. Asimismo, el 12 de septiembre de 2016 la Asamblea de accionistas de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. y Adocsa aprobaron la fusión entre ambas sociedades, Promotora como sociedad fusionante y Adocsa dejando de existir como sociedad fusionada.

10.3. En agosto de 2021, la Entidad y Lagatus, S.A. de C.V. (en lo sucesivo "Lagatus"), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano; principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2023, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000,000 en efectivo.

#### *Estrategias de Mitigación de Riesgos*

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

1. De Mercado: Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios

significativos de obra. En adición, Vinte desarrolla principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles para el Cliente. Cabe destacar que la vivienda vertical desarrollada por la Compañía representa aproximadamente el 20% de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

2. **Liquidez:** Política de aproximadamente seis semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo y solo en instrumento de riesgo bajo.
3. **Tipo de Cambio en las Tasas de Interés:** Al cierre del cuarto trimestre de 2023, el 100% de la deuda de la Compañía se encontraba denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE a 28 días y tasa fija.  
  
Por su parte, al cierre del cuarto trimestre de 2023, el 65% de la Deuda Neta se encontraba denominada en tasa fija al 9.89% promedio.
4. **Desastres Naturales:** La Compañía cuenta con seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en los posibles desastres naturales de cada zona.
5. **Responsabilidad Civil y Otros:** La Compañía cuenta asimismo con pólizas de seguro corporativo con coberturas ante riesgos como huelga y levantamientos sociales, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, fuego, entre otras.
6. **Autorizaciones:** Junto con la adquisición de nuevas reservas territoriales, la Compañía ha continuado obteniendo autorizaciones en línea con los plazos de obra y escrituración planeada en cada una de las plazas.
7. **Flujos de Inversión:** Ante situaciones adversas de financiamiento (tales como las recientes crisis en 2008/2009 y 2020), la Compañía decidió suspender la inversión en adquisición de nuevas reservas territoriales y en infraestructura de plazas de reciente apertura.  
  
Ante una reducción del ritmo esperado de desplazamiento de ventas o individualizaciones, la Compañía ha reducido en el pasado el ritmo de inversión en obra, urbanización e infraestructura.
8. **Cambios en Tipo de Hipotecas:** Con una localización principal de sus operaciones en el centro del país, la Compañía considera que existe en esta ubicación una oferta de crédito disponible para los

diferentes tipos de hipotecas que han estado disponibles en el mercado.

La Compañía posee la capacidad de ajustar su oferta de productos rápidamente con el fin de atender a la mezcla de hipotecas disponibles en el mercado.

Con hasta 7 modelos de vivienda por localidad, un mismo Cliente puede ser ajustado en el tamaño de vivienda, así como en el nivel de equipamiento ofrecido, para continuar maximizando los ingresos de cada Cliente ante cambios en las características de las hipotecas.

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

## **2.6. Operación Eficiente.**

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los últimos 8 años, dicho nivel ha disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

## 2.7. Resumen de Información Financiera Seleccionada.

### Estados Financieros Consolidados Auditados preparados bajo IFRS

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada y seleccionada de la Compañía para los años y periodos indicados, que deriva de los Estados Financieros Consolidados preparados bajo IFRS. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros Consolidados y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte. Por otro lado, debido a que Vinte está sujeta a diversos factores de riesgo y acontecimientos inciertos, la información financiera presentada no es indicativa del desempeño futuro de la Compañía (ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO - 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía" de este Reporte).

### Estados Consolidados de Resultados de Vinte y Subsidiarias

	Años que terminaron el 31 de diciembre de		
(miles de Pesos)	2021	2022	2023
Ingresos por ventas inmobiliarias y otros	4,161,248	4,356,782	4,820,456
Costo por ventas inmobiliarias y otros	<u>(3,063,397)</u>	<u>(3,165,432)</u>	<u>(3,506,396)</u>
Utilidad bruta	1,097,851	1,191,350	1,314,060
Gastos generales y de administración	(249,183)	(242,302)	(260,038)
Gastos de dirección y planeación	(172,051)	(197,186)	(250,018)
Gastos de venta	(166,101)	(216,651)	(237,758)
Costos financieros	(83,778)	(105,834)	(121,043)
Ingresos por intereses	50,036	84,457	67,591
Participación en el resultado de negocio conjunto	-	(414)	(424)
Otros ingresos	41,801	72,761	91,063
Otros gastos	<u>(21,248)</u>	<u>(23,983)</u>	<u>(16,362)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	497,327	562,199	587,071
Impuestos a la utilidad	(117,958)	(149,998)	(148,757)
Utilidad neta integral consolidada	<u>379,369</u>	<u>412,201</u>	<u>438,314</u>
Participación controladora	364,227	401,478	428,754
Participación no controladora	15,142	10,723	9,560
Utilidad por acción de la participación controladora (UPA) (básica y diluida)	\$1.75	\$1.86	\$1.98
Promedio ponderado de acciones	216,425	216,425	216,425

**Información Seleccionada de los Estados Consolidados de Posición Financiera de VINTE y Subsidiarias (Pesos)**

(miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de		
	2021	2022	2023
<b>Activos</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	844,091	710,836	1,507,380
Cuentas por cobrar	703,853	587,865	366,364
Inventarios inmobiliarios	3,173,457	3,824,018	4,159,129
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	207,411	236,236	317,401
<b>Total de activo a corto plazo</b>	<b>4,928,812</b>	<b>5,358,955</b>	<b>6,350,274</b>
Inventarios inmobiliarios	4,311,307	4,129,488	4,375,049
Pagos Anticipados y otras cuentas por cobrar	19,660	55,532	87,972
Cuentas por cobrar al Fideicomiso No. CIB/3698	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	98,279	95,210	91,727
Otros activos	56,779	65,261	23,162
Inversión en negocio conjunto	10,000	16,586	158,162
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	72,386	73,341
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	482	399	471,156
<b>Total de activo a largo plazo</b>	<b>4,583,222</b>	<b>4,521,577</b>	<b>5,367,284</b>
<b>Total de activos</b>	<b>9,512,034</b>	<b>9,880,532</b>	<b>11,717,558</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	111,581	274,965	149,767
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	389,848	376,116	504,258
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	153,000	158,091	218,721
Cuentas por pagar a proveedores	315,658	245,566	241,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	312,684	329,396	332,572
Anticipo de clientes	36,887	36,718	64,483
Impuestos y gastos acumulados	141,300	140,464	150,252
Impuesto sobre la renta	11,969	6,838	3,876
Participación de utilidades por pagar	12,536	15,902	17,083
Pasivo por arrendamiento	12,960	17,201	16,398
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>1,498,423</b>	<b>1,601,257</b>	<b>1,698,433</b>
Deuda a largo plazo	2,656,644	2,548,343	3,909,086
Beneficios a empleados	8,277	9,097	12,101
Proveedores de terrenos a largo plazo	77,831	103,752	106,331
Impuestos a la utilidad diferidos	885,337	1,003,375	1,121,625
Pasivo por arrendamiento	16,184	18,582	20,799
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>3,644,273</b>	<b>3,683,149</b>	<b>5,169,942</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>5,142,696</b>	<b>5,284,406</b>	<b>6,868,375</b>
Capital contable:			
Capital social	1,609,112	1,609,112	1,609,112
Reserva para recompra de acciones	95,996	68,264	61,990
Efecto acumulado por conversión	-	(486)	(3,060)
Utilidades acumuladas	2,540,269	2,784,552	3,036,896
<b>Total de la participación controladora</b>	<b>4,245,377</b>	<b>4,461,441</b>	<b>4,704,937</b>
Total de la participación no controladora	123,961	134,684	144,245
<b>Total de capital contable</b>	<b>4,369,338</b>	<b>4,596,126</b>	<b>4,849,183</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>9,512,034</b>	<b>9,880,532</b>	<b>11,717,558</b>

## Otra Información Financiera

La siguiente información presenta otra información financiera que utiliza la gerencia en su análisis de la Compañía, pero que no necesariamente son mediciones reconocidas bajo IFRS. Para más información y sus conciliaciones, ver a la sección "PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA" de este Reporte.

(miles de Pesos)				% Crecimiento		Márgenes		
	Años que terminaron el 31 de diciembre			2022	2023	2021	2022	2023
	2021	2022	2023					
<b>Ingresos</b>	<b>4,161,248</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4,820,456</b>	<b>4.7%</b>	<b>10.6%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Costo de Ventas (sin costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	2,951,548	3,041,676	3,319,075	3.1%	9.1%	70.9%	69.8%	68.9%
Utilidad Bruta	1,209,699	1,315,106	1,501,381	8.7%	14.2%	29.1%	30.2%	31.1%
GAV (sin Dep. enviada a Resultados)	540,084	606,623	695,150	12.3%	14.6%	13.0%	13.9%	14.4%
Otros Gastos -Neto	(20,554)	(48,779)	(74,700)	137.3%	53.1%	(0.5%)	(1.1%)	(1.5%)
<b>EBITDA</b>	<b>690,169</b>	<b>757,263</b>	<b>880,931</b>	<b>9.7%</b>	<b>16.3%</b>	<b>16.6%</b>	<b>17.4%</b>	<b>18.3%</b>
Depreciación enviada a Resultados	47,252	49,516	52,664	4.8%	6.4%	1.1%	1.1%	1.1%
Costo Financiero Neto (con intereses capitalizados traspasados al costo de ventas)	145,592	145,133	240,774	(0.3%)	65.9%	3.5%	3.3%	5.0%
Participación en Negocios Conjuntos	-	(414)	(424)	-	2.4%		(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	497,326	562,199	587,070	13.0%	4.4%	12.0%	12.9%	12.2%
ISR	117,958	149,998	148,757	27.2%	(0.8%)	2.8%	3.4%	3.1%
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>379,369</b>	<b>412,201</b>	<b>438,314</b>	<b>8.7%</b>	<b>6.3%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.5%</b>	<b>9.1%</b>
<b>Participación controladora</b>	<b>364,227</b>	<b>401,478</b>	<b>428,754</b>	<b>10.2%</b>	<b>6.8%</b>	<b>8.8%</b>	<b>9.2%</b>	<b>8.9%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>15,142</b>	<b>10,723</b>	<b>9,560</b>					
<b>Ut. por Acción Ajustada de la participación controladora</b>	<b>\$1.75</b>	<b>\$1.86</b>	<b>\$1.98</b>					

## Precio Promedio por Segmento de Vivienda y Total de Ingresos y Unidades Escrituradas (2021, 2022 y 2023)

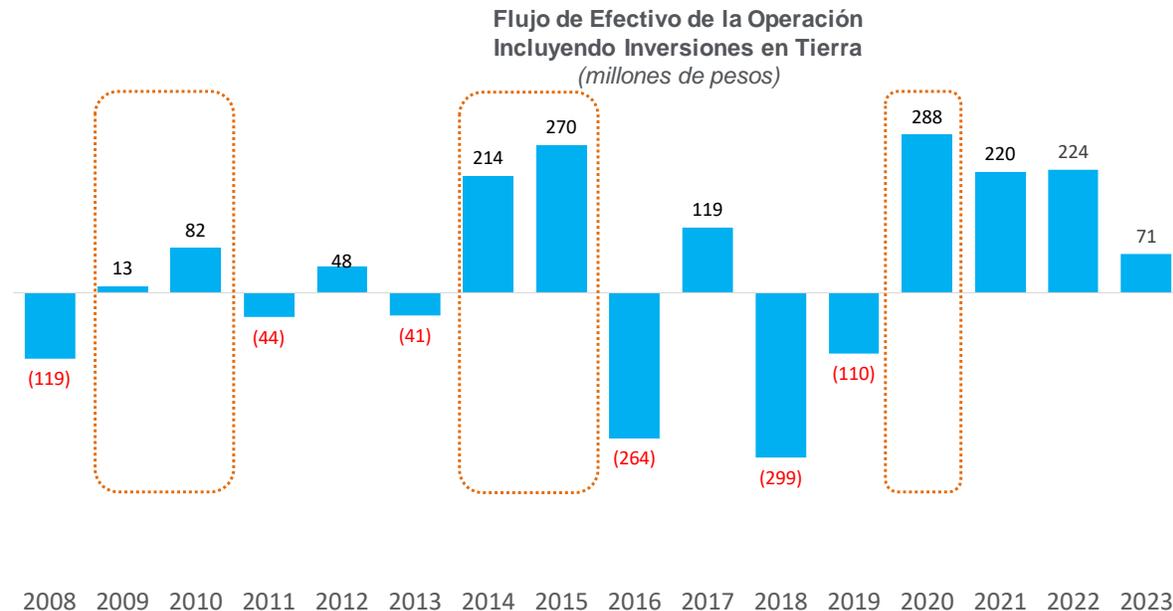
Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
\$350 a \$500 mil	534	408	109	241.9	197.4	54.2	453.1	483.9	497.6
\$500 a \$700 mil	922	826	839	573.7	503.5	491.2	622.3	609.5	585.4
\$700 a \$1,000 mil	1,219	1,163	1,240	995.7	964.2	1,047.1	816.8	829.0	844.4
\$1,000 a \$1,500 mil	810	925	1,053	941.6	1,113.8	1,308.4	1,162.5	1,204.1	1,242.5
\$1,500 a \$2,000 mil	251	365	258	419.3	639.5	445.6	1,670.6	1,752.0	1,727.1
Mayor a \$2,000 mil	202	245	293	522.0	668.5	812.8	2,584.2	2,728.7	2,773.9
Ingresos por Equipamiento				138.8	204.0	194.0			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				314.1	58.4	460.5			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada					5.5	2.8			
Otros Ingresos				14.0	2.0	4.0			
<b>Total</b>	<b>3,938</b>	<b>3,932</b>	<b>3,792</b>	<b>4,161.2</b>	<b>4,356.8</b>	<b>4,820.5</b>	<b>\$973.4</b>	<b>\$1,091.3</b>	<b>\$1,148.0</b>
Crecimiento	(3.6%)	(0.2%)	(3.6%)	14.0%	4.7%	10.6%	10.7%	12.1%	5.2%

**Otra Información Seleccionada de VINTE y Subsidiarias**

	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2021	2022	2023
Rotación de Capital de Trabajo	0.56	0.57	0.57
Deuda Neta a EBITDA	2.79	2.79	2.90
EBITDA a Costo Financiero Neto	4.74	5.22	3.66
Inventario Total a Deuda Neta	3.89	3.77	3.34
Inventario Total a Deuda Bruta	2.70	2.82	2.10
Margen EBITDA	16.6%	17.4%	18.3%

Históricamente La Compañía ha destinado los recursos de las capitalizaciones recibidas por el IFC en 2007, la CII en 2012, el IPO en 2016, Proparco en 2019 y IFU en 2020 al impulso del crecimiento de sus operaciones, presentando flujo positivo de efectivo en años subsecuentes a dichas inversiones. Al cierre de 2019 el flujo libre fue negativo en buena medida por las inversiones efectuadas en el desarrollo de proyectos derivado de la aplicación de recursos de la capitalización de Proparco. Asimismo, al cierre del 2020, Vinte obtuvo un Flujo Libre de Efectivo de la Operación histórico derivado de su estrategia de generación de flujo positivo ante un entorno adverso derivado de la contingencia sanitaria derivada del COVID-19.

**Flujo Libre de Efectivo (Ps. mm)**



**■ Años donde VINTE obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.**

(1) Flujo de Efectivo Operativo Libre excluye costos financieros netos, impuestos y dividendos

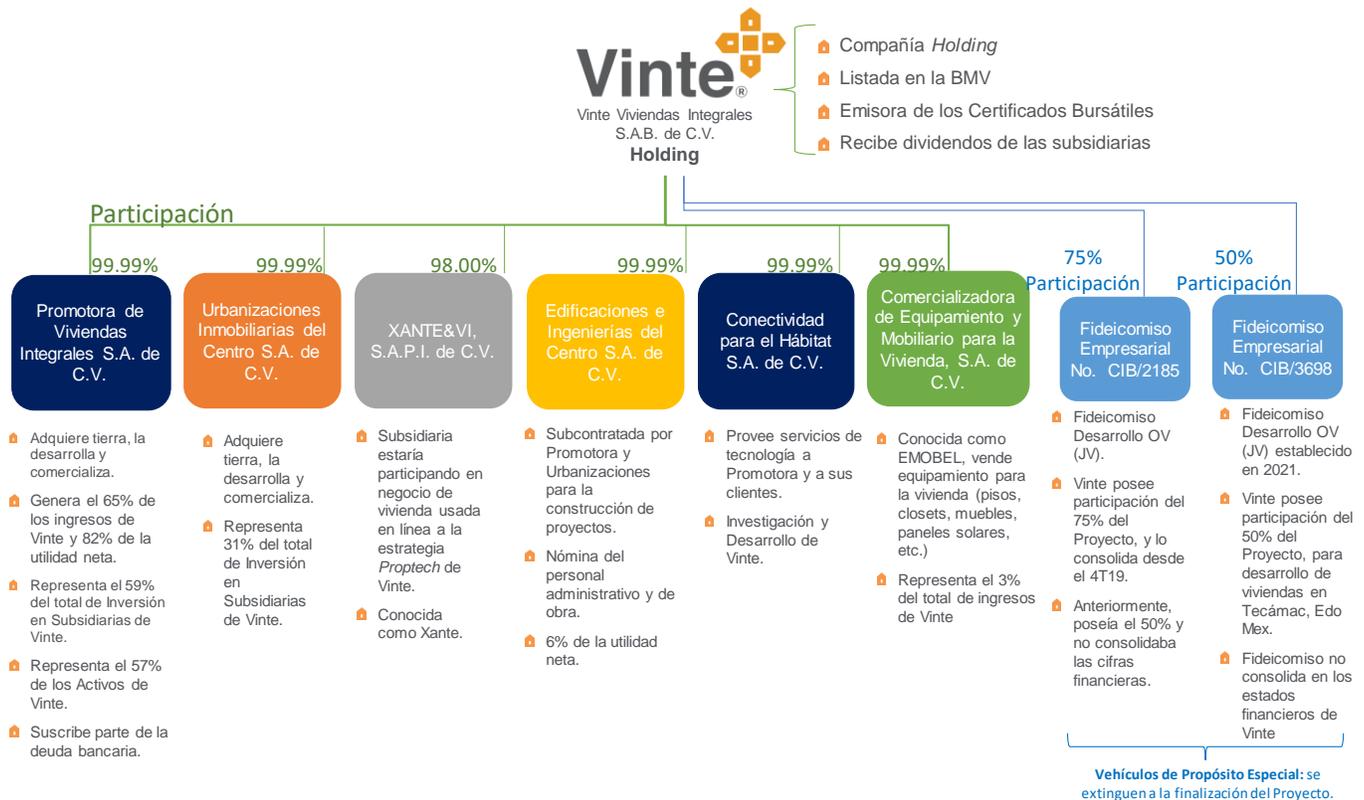
Adicionalmente, Vinte ha mostrado un flujo positivo en cada uno de los últimos 10 años excluyendo la adquisición de reserva territorial (tierra de largo plazo), lo cual es el equivalente al CAPEX en otros sectores. A continuación, se muestra una gráfica reflejando dicho efecto:

## Flujo Libre de Efectivo excluyendo CAPEX (Ps. mm)



### 2.8. Estructura Corporativa

Vinte está conformada por seis subsidiarias: Promotora, Urbanizaciones, XANTE&VI (antes Vinte Administración), EIC, Conectha y Emobel, en la cuales mantiene una participación accionaria del 99.99%. La estructura corporativa de Vinte, así como las actividades que desarrolla cada una de sus Subsidiarias se describen en la siguiente gráfica:



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.

Históricamente, las siguientes subsidiarias han decretado dividendos: Promotora de Viviendas Integrales, XANTE&VI (antes Vinte Administración), Edificaciones e Ingenierías de Centro, Conectha y Emobel. Cabe destacar que cualquiera de las subsidiarias podría llevar a cabo un pago de dividendos, en términos de sus estatutos sociales y la legislación aplicable.

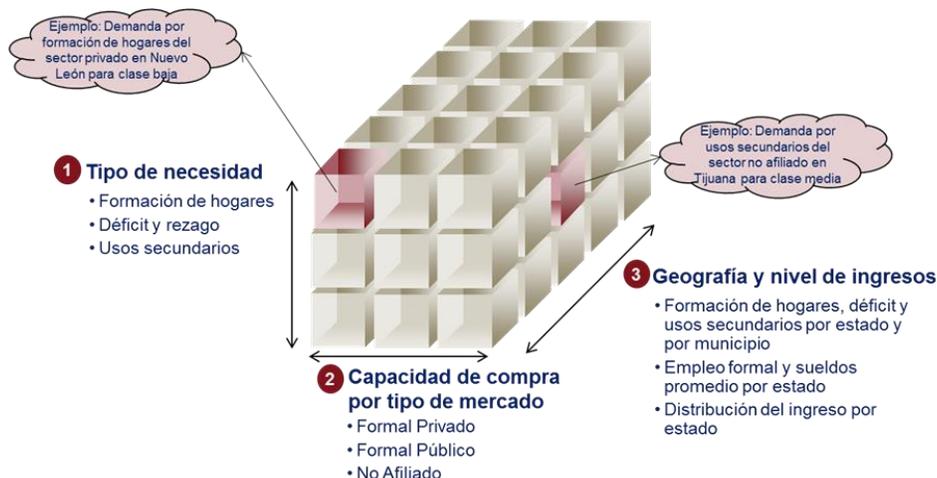
## 2.9. Mercado de la Vivienda en México

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda. Ver la sección "III. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.8. Información del Mercado" de este Prospecto.

**Bases para la determinación de la demanda de vivienda en México.** Para realizar una estimación de la demanda efectiva de vivienda en México, Vinte ha segmentado el mercado en tres dimensiones independientes: (1) tipo de necesidad, (2) capacidad de compra por tipo de mercado, y (3) geografía y nivel de ingresos.

El siguiente esquema presenta de manera ilustrativa la segmentación de la demanda en tres dimensiones, partiendo del tipo de necesidad y aspectos demográficos, tales como la formación de hogares, con el objetivo de determinar la demanda potencial de vivienda. La segunda dimensión considera la capacidad de compra para el segmento privado, público y el no afiliado, identificando el nivel de formalidad de los empleados. Finalmente, la tercera dimensión considera las particularidades de cada región geográfica, incluyendo aspectos sociales, económicos y demográficos de cada entidad federativa y municipio. El resultado de dicha segmentación es un modelo de determinación de demanda que permite inferir conclusiones sobre la demanda efectiva en cada una de las plazas en donde opera la Compañía, siendo además una herramienta para la prospección de nuevas reservas territoriales.

### Modelo de Segmentación de la Demanda de Vivienda en México



Fuente: Análisis Strategy&

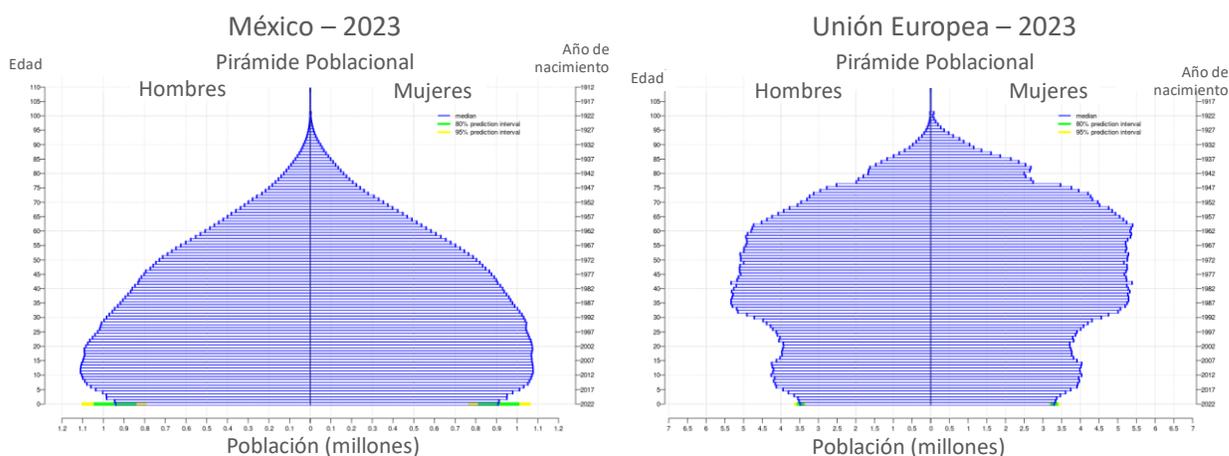
Sobre dicha base de segmentación de demanda, en 2014 la Compañía construyó un modelo estadístico para la determinación de la demanda anual de vivienda al 2030, tanto a nivel nacional como estatal y municipal. Dicho estudio de demanda fue conducido con apoyo de Strategy& (anteriormente Booz).

**Determinación de demanda potencial.** Vinte estima que la formación de hogares demandará 647 mil viviendas por año al 2030. Dicha necesidad de vivienda se basa en factores demográficos y culturales. Se estima que el crecimiento poblacional del país demandará en sí mismo 295 mil viviendas por año al 2030, mientras que el cambio esperado en la composición de la pirámide poblacional y los hábitos culturales de habitabilidad generarían una necesidad de vivienda adicional de 284 mil viviendas por año al 2030.

### Determinación de Demanda Potencial de Vivienda

- **México tiene una distribución demográfica que soporta la demanda de vivienda y consumo esperada para el mediano y largo plazo**

#### Comparativo Demográfico



Fuente: 2022 United Nations, DESA, Population Division. <http://population.un.org/wpp/>

- **El empleo se ha venido recuperando de manera sólida y constante; de agosto de 2020 a marzo de 2024 se han generado más de 2.7 millones de empleos.**

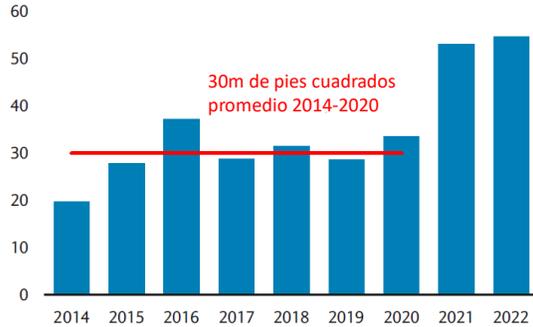
#### Trabajadores Asegurados – IMSS En millones



- El nearshoring está teniendo un fuerte efecto en la IED; absorción bruta industrial es 80% superior al promedio histórico y Vinte se ubica en los mercados más grandes.

Barclays | Mexican Real Estate

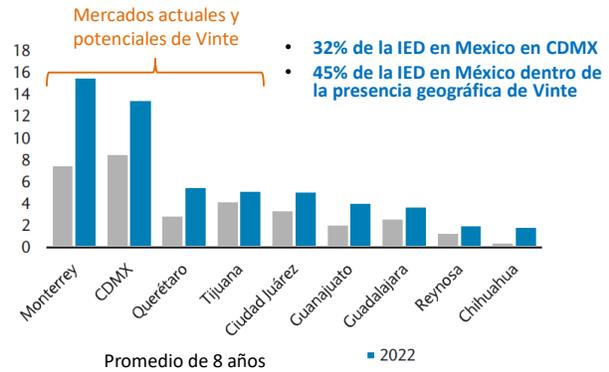
Figura 4. La absorción bruta durante los últimos 2 años ha sido 80% mayor al promedio histórico



Mercados incluye: Cd. Juárez, Tijuana, CDMX, Monterrey, Chihuahua, Reynosa, Guadalajara, Querétaro y Guanajuato

Fuente: reportes de Barclays, Morgan Stanley, Banorte y GBM sobre nearshoring.

Figura 5. ... y el incremento en demanda se ha dado en todos los mercados



- 32% de la IED en México en CDMX
- 45% de la IED en México dentro de la presencia geográfica de Vinte

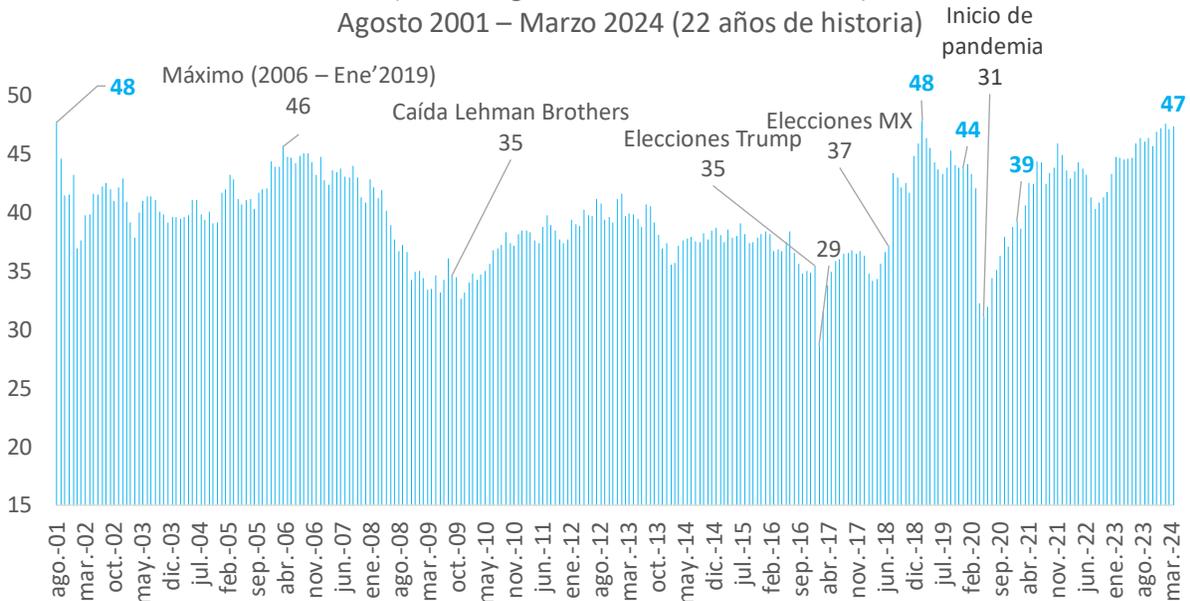
- Morgan Stanley y Banorte esperan unos 165 mil millones de dólares de incremento en exportaciones en México durante los siguientes 5 años derivado solamente del nearshoring.
- De acuerdo a GBM, todos los fundamentales apuntan a que el nearshoring es una tendencia que podría permanecer en el largo plazo.

- El índice de confianza del consumidor se encuentra en niveles cercanos a máximos históricos.

### Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

(Cifras originales, sin desestacionalizar)

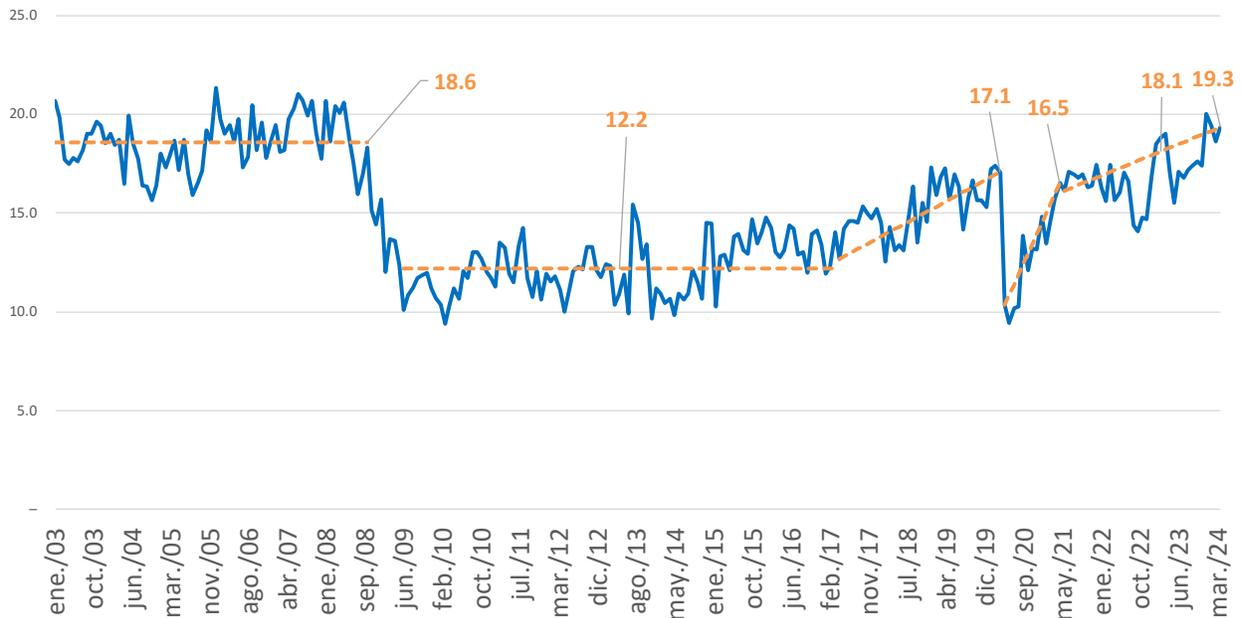
Agosto 2001 – Marzo 2024 (22 años de historia)



Fuente: INEGI

- Asimismo, el índice de confianza del consumidor de vivienda ha mostrado tendencia alcista en los últimos 3 años.

Planes de comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años  
Enero 2003 – Marzo 2024 (19 años de historia)



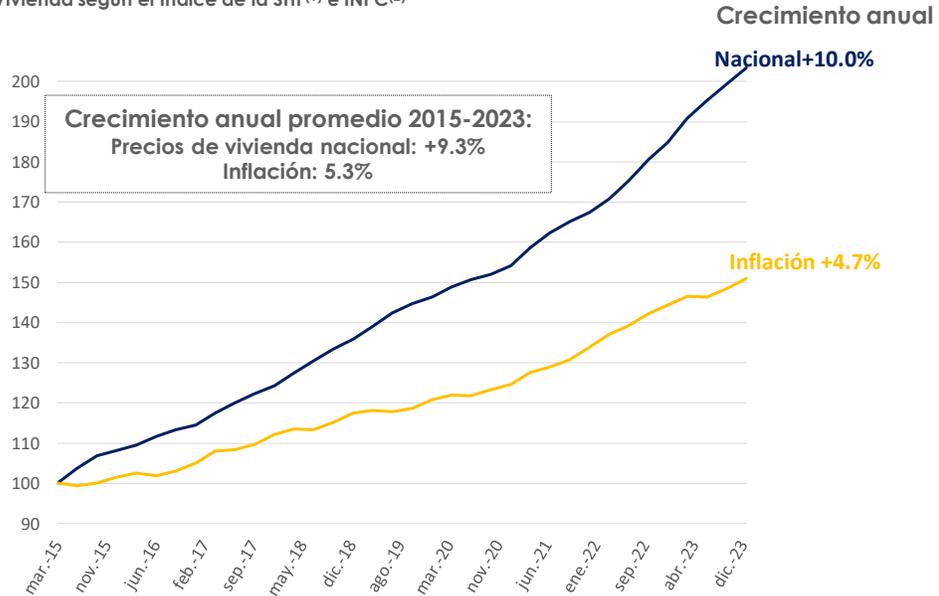
Fuente: INEGI

- La originación de créditos de vivienda se ha mostrado resiliente por parte de los 3 tipos de fondeadores (Infonavit, Fovissste y Bancos Comerciales)



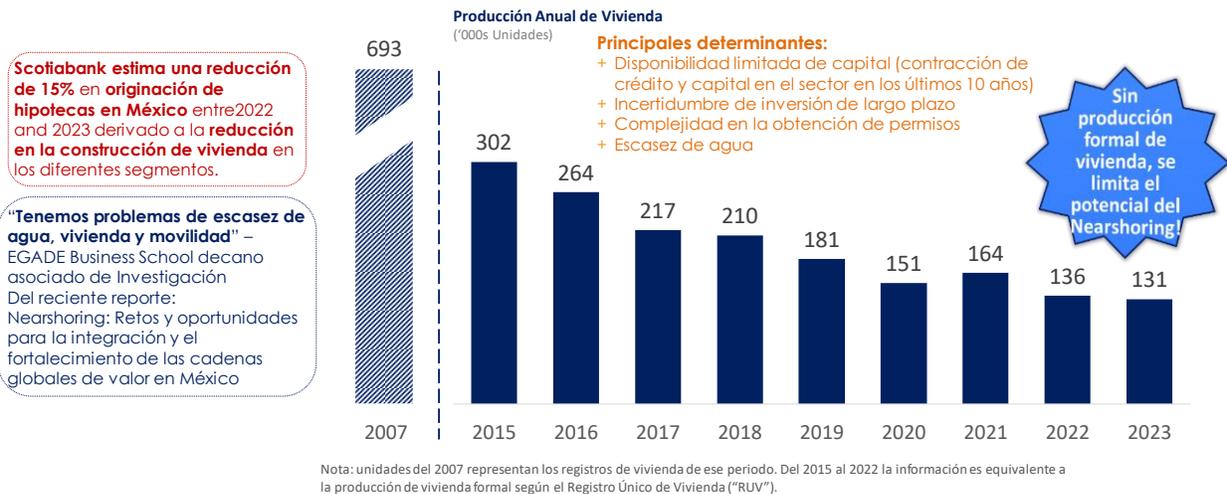
- El crecimiento de precios de la vivienda en México durante el periodo de 2015 a 2023 fue de 9.3% vs 5.3% de inflación reflejando una demanda mayor a la oferta desde 2015.

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF<sup>(1)</sup> e INPC<sup>(2)</sup>  
(Marzo 2015, base = 100%)



Fuente: SHF & INEGI; [1] Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal; [2] Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

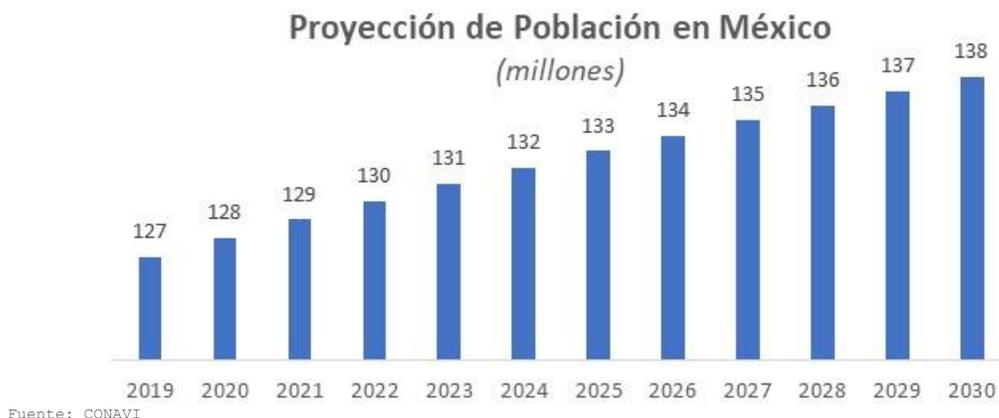
- Registro de vivienda en el RUV se encuentra en bajos históricos derivado de restricciones en la oferta.



**Determinación de demanda efectiva.** Habiendo determinado la demanda potencial de vivienda es necesario considerar la capacidad de compra y el acceso a un crédito hipotecario. A este respecto, se estima que únicamente el 56% de la formación de nuevos hogares tendrá acceso a una hipoteca, mientras que el 44% restante ingresará al déficit por falta de la misma. Esta proyección contrasta con niveles superiores de acceso a crédito hipotecario previo al 2007, como resultado de la desaparición de las sociedades financieras de objeto

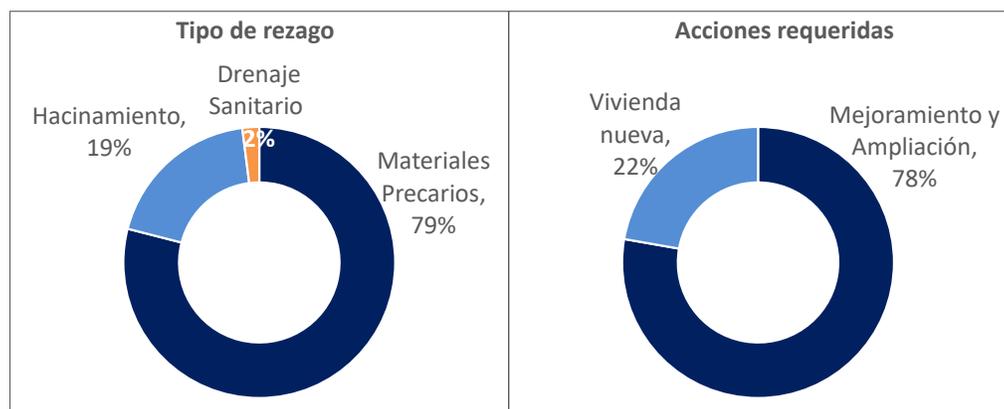
limitado (Sofoles) y el cambio en las reglas de la SHF para el otorgamiento de crédito a la población no afiliada.

**La Población esperada en México soporta el crecimiento en la Formación de Hogares**



**Déficit de vivienda.** El rezago (déficit) habitacional se estima en 8.98 millones de viviendas, según cifras de la SEDATU, representando el 24.3% del Parque habitacional total de México. Destacan 4 entidades federativas en México con más de la mitad de sus viviendas habitadas en condiciones de rezago: 69.9% en Chiapas, 64.9% en Tabasco, 54.6% en Oaxaca y 53.5% en Guerrero. Los tipos de rezagos según los criterios de la SHF consideran materiales deteriorados, materiales regulares y precariedad de espacios.

**Segmentación del Déficit de Vivienda (2019)**

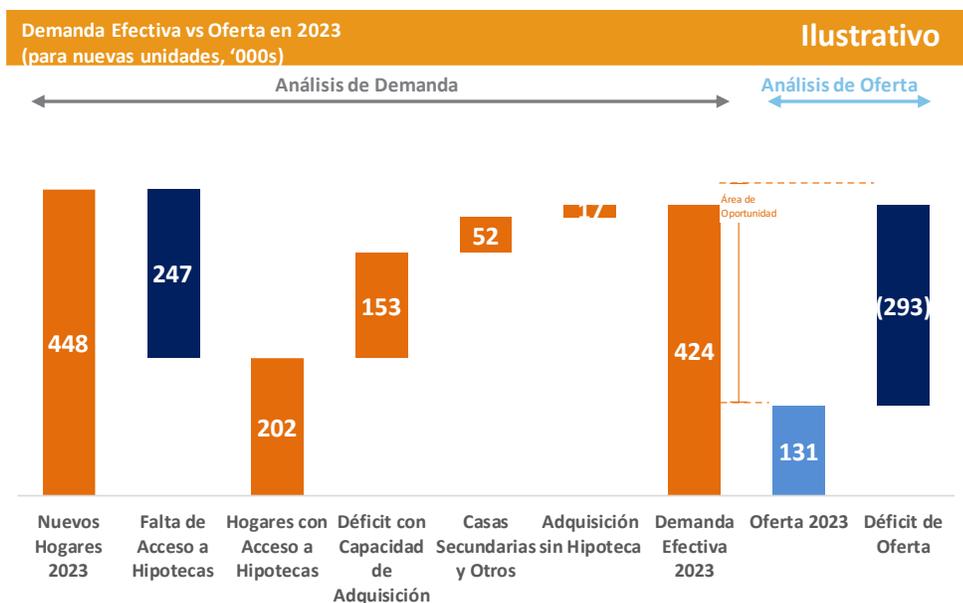


Fuente: SEDATU

**Demanda efectiva de vivienda.** En 2023 se estima que existió una demanda potencial de vivienda por formación de hogares igual a 448 mil familias, de las cuales únicamente 202 mil tuvieron acceso a una hipoteca. Otros componentes de la demanda efectiva en 2023 incluyen 153 mil viviendas que abandonan el déficit al alcanzar las capacidades crediticias para obtener una hipoteca; 52 mil viviendas correspondientes a usos secundarios, tales como demanda de vivienda por movilidad habitacional o inversión, y 17 mil familias que adquirieron una vivienda sin utilizar una hipoteca. Esto resulta en una estimación de demanda efectiva de vivienda, durante 2023, igual a 424 nuevas unidades. Durante dicho año, únicamente fueron producidas en el mercado 131 mil viviendas nuevas reportadas en el RUV, por lo que 293 mil familias habrían ingresado al déficit

por una falta de oferta en dicho año. Asimismo, la demanda efectiva de vivienda se estima que se mantenga relativamente estable en 647 mil unidades en el 2030.

**Construcción de Demanda Efectiva 2023 vs. Oferta 2023  
(para vivienda nueva; miles de viviendas)**



Fuente: RUV 2023, SHF 2024, SEDATU 2023 y Análisis "Strategy&".

Nota: Casas Secundarias y Otros incluye movilidad habitacional, curas de originación y usos secundarios.

**Situación actual de la industria de la vivienda.** El sector vivienda en México representó en 2022 un 5.2% del total del Producto Interno Bruto del país y un 11.2% incluyendo la vivienda en renta según información del INEGI. Dicha participación es mayor que aquella de la agricultura, la educación y la minería, además de generar aproximadamente 2.2 millones de empleos, equivalentes a un 5.4% de la formación total de empleos en el país con un impacto en 78 ramas de la economía. Según información de Softec, se estima un crecimiento anual de 1.7% en inversión en el sector inmobiliario en México para el 2024 incluyendo vivienda, oficinas, naves industriales, hoteles y comercios. Con respecto al financiamiento hipotecario, al cierre de septiembre de 2023 este mostró un saldo de 3,383 mil millones de pesos, comparado con 3,212 mil millones de pesos al cierre del 2022. Asimismo, la proporción del saldo de créditos hipotecarios corresponde en 51% Infonavit, 39% a la Banca Comercial y 10% al Fovissste. Al cierre de 2023, el portafolio hipotecario en México representó un 13% del Producto Interno Bruto. Dicho dinamismo ha sido posible gracias a estabilidad macroeconómica vigente en los últimos años, lo cual ha promovido una reducción tanto en el costo de los créditos hipotecarios como en el del financiamiento a los desarrolladores de vivienda. Muestra de ello es que, a diciembre del 2023, la tasa promedio hipotecaria fue igual a 10.3%, lo que representa una disminución de casi 240 puntos base con respecto a la tasa hipotecaria promedio de 12.7% vigente a finales del 2006.

Por otro lado, desde el 2015 el número de desarrolladores activos en el país representa un incremento de 21% desde 2009, con una menor concentración en

la participación de los 10 mayores desarrolladores en la producción de vivienda, pasando de un 37% en 2007-2009 a un 28% en 2013-2015, según reportes de CONAVI.

**Cambios recientes importantes en la industria.** En los últimos años, la oferta de vivienda en México ha experimentado numerosos cambios. En 2008, el sector experimentó una importante restricción en el acceso al financiamiento para la construcción que resultó en una disminución de 22.6% del número de desarrolladores registrados en dicho año, y de 15.0% en 2009. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2013, tres de las desarrolladoras de vivienda públicas que cotizaban en la BMV anunciaron un proceso de reestructuración y suspensión substancial de sus operaciones. Dicha suspensión llevó al incumplimiento con sus obligaciones de divulgación periódica, por lo que su cotización en la BMV también fue suspendida. Dichas restricciones han derivado una reducción en la oferta de vivienda en México desde el 2008, año en el que los registros de vivienda nueva en el RUV fueron 617 mil viviendas lo cual se compara con 164 y 136 mil viviendas registradas durante el 2021 y 2022 respectivamente.

Vinte considera que el colapso de las principales empresas de vivienda proporciona un conjunto de lecciones sectoriales:

1. Un modelo de negocios enfocado en volumen y no en rentabilidad no es sostenible en el largo plazo.
2. Los proyectos masivos exigen elevadas inversiones iniciales en tierra, infraestructura y urbanización, afectando la rotación de capital de trabajo, una de las principales variables de eficiencia del sector.
3. Bajos niveles de rotación de capital de trabajo complican la generación de flujo libre de efectivo y deterioran la rentabilidad del negocio.
4. Altos niveles de apalancamiento y falta de acceso a financiamiento ponen en riesgo la permanencia de la empresa.
5. Baja flexibilidad y limitada capacidad de ajuste en la oferta de sus productos, así como una alta dependencia en subsidios, incrementan el riesgo ante cambios en las políticas gubernamentales y la oferta disponible de financiamiento hipotecario.

**Panorama actual de impulso a la vivienda.** El 6 de marzo de 2020, se firmó una iniciativa para apoyar al sector vivienda, acordando la inversión de 685 mil millones de Pesos por la iniciativa privada, un incremento del 15% del año previo y con al menos 185 mil millones de Pesos a través de Pymes. La Secretaría de Hacienda, Economía y Desarrollo Urbano se comprometieron a impulsar el sector facilitando la disponibilidad de hipotecas y nuevos productos para adquisición de vivienda nueva (incluyendo al sector informal) y procesos regulatorios más eficientes. En el documento del acuerdo, se comenta que el sector representa el 6% del PIB (20% de la actividad industrial), 1.5 millones de empleos directos e indirectos (3% del total de México) y 18,637 compañías. Asimismo, el Secretario de Hacienda comentó en el evento público de presentación, "Cuando la economía empieza a crecer, este sector empieza a crecer antes de ella y cuando la economía se empieza a desacelerar, este sector empieza unos dos trimestres antes. Así, que es un predictor de lo que va a pasar en la economía es como una especie de termómetro de la dirección de la economía y por eso, es importante asegurarnos de que empiece a crecer porque generalmente tiene esta función de arrastre".

Asimismo, el Infonavit ha implementado nuevos productos hipotecarios para incrementar su nivel de originación de hipotecas e impulsar el sector. El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente 20 mil mdp derivado de 2 nuevos esquemas hipotecarios ("Unamos Créditos" y ahorro de derechohabientes no activos).

- "Unamos Créditos": Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados). En una primer fase, se está implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos.
- Ahorro de derecho habientes no activos: Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria. Actualmente, el Infonavit cuenta con 32 millones de derechohabientes no activos que mantienen 400 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda.

En años previos se han anunciado una serie de medidas gubernamentales que han impulsado el dinamismo del sector vivienda en el país, incluyendo la eliminación del IVA en construcción de vivienda, evitando con ello un incremento del precio final de la casa.

Con respecto al monto de financiamiento hipotecario colocado para vivienda nueva, en los años 2015 y 2016 se han visto aumentos del 12.1% y 6.3%, y se ha mostrado en el 2017 un periodo menos dinámico con una disminución de 2.3%. Destaca un crecimiento de los créditos hipotecarios formalizados por el Infonavit, los cuales crecieron en un 16.6% en 2017, resultado de estrategia de aumento de monto máximo de hipoteca. El Infonavit ha mostrado crecimientos bajos en el monto total colocado para vivienda nueva en 2018 y 2019, de -0.3% y 3.6% respectivamente, sin embargo, ha mostrado un incremento importante en el valor promedio de las hipotecas de 14.7%, 12.5% y 18.5% en 2017, 2018 y 2019 respectivamente. Durante el 2020, los 3 principales originadores de hipotecas en México (Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial) mostraron una resiliencia importante ante un entorno complejo derivado de la contingencia sanitaria del COVID-19, dando como resultado en una disminución de solo 0.6% en la originación total de hipotecas para viviendas nuevas.

Durante el periodo de 2017 al 2023, se han realizado emisiones de largo plazo de certificados bursátiles por empresas del sector vivienda, incluyendo Vinte. Estas emisiones se realizaron a tasas variables de TIIE + 1.40% a TIIE 2.90% y tasas fijas de 9.13% a 10.00%.

**Actual entorno económico mundial.** En años recientes ha sido observado volatilidad en el tipo de cambio Peso/Dólar y precio de petróleo en los mercados internacionales, así como un impacto negativo en la economía derivado del COVID-19. Vinte considera que su modelo de negocio cuenta con fortalezas que minimizan los riesgos ante dicho entorno. En particular, el modelo de negocio de Vinte ya ha sido puesto a prueba en crisis financieras en el pasado con resultados favorables, tal es el caso del 2009, cuando la Compañía reportó un crecimiento en sus ingresos del 52%, a pesar de un entorno económico adverso. Dentro de las variables macroeconómicas que la Compañía considera relevantes para su desempeño, se encuentran la formación de empleo, oferta de financiamiento

hipotecario y baja inflación, factores que sustentan una sólida demanda efectiva de vivienda en México.

### Fortalezas del Modelo de Negocio de Vinte ante Actual Entorno Económico Mundial

#### Tipo de Cambio y Precio del Petróleo

(Desempeño 2013 - 2023 - Base 100)



#### Variables que no afectan directamente a Vinte

##### Cambios en Precios de los Commodities y en el Peso Mexicano

- Los ingresos y costos de Vinte son en pesos
- El precio de los insumos ha crecido en línea con la inflación
- Plazas como Cancún y Playa del Carmen mejoran el ingreso de la gente e incrementa la migración ante depreciaciones en el tipo de cambio

#### Variables que Benefician a Vinte

##### Tasa de Desempleo (México, %)



##### Cartera de Créditos Hipotecarios (México, Saldo total de vivienda nueva mmdp)



##### Inflación (México, %)



Fuente: CNBV, EIU y Bloomberg.

## 2.10. Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las Acciones solo cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "VINTE".

En las siguientes tablas se muestra el precio de cierre, mínimo y máximo de cotización de las acciones VINTE\* en la BMV durante los periodos indicados, así como el volumen operado:

### Anual

Año	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
2016	26.32	25.98	26.49	7,298,148
2017	26.19	25.00	26.35	3,432,957
2018	29.00	25.00	29.00	10,481,406
2019	28.20	27.10	29.00	16,330,801
2020	28.49	26.99	29.50	1,065,581
2021	28.40	27.61	29.49	1,337,390
2022	31.61	26.91	36.12	2,231,362
2023	30.92	30.50	32.50	6,319,001

### Trimestral

Trimestre	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
1T 2021	28.50	28.05	28.80	911,565
2T 2021	28.60	27.99	28.85	91,392
3T 2021	28.40	27.61	28.70	213,037
4T 2021	28.40	27.90	29.49	121,396
1T 2022	27.80	26.91	28.90	1,708,196
2T 2022	36.10	27.80	36.10	180,298
3T 2022	31.00	31.00	36.12	275,909
4T 2022	31.61	30.80	32.51	66,959
1T 2023	31.55	31.54	31.99	466,460
2T 2023	31.56	30.99	31.59	424,788
3T 2023	31.00	30.50	32.50	262,342
4T 2023	30.92	30.91	31.00	5,165,411
1T 2024	30.81	29.99	30.92	101,742

### Mensual

Periodo	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
ene./22	28.50	28.40	28.90	1,559,162
feb./22	28.00	27.80	28.69	125,622
mar./22	27.80	26.91	28.30	23,412
abr./22	28.26	27.95	28.26	3,244
may./22	28.85	27.80	28.85	169,152
jun./22	36.10	28.85	36.10	7,902
jul./22	36.00	33.50	36.12	77,307
ago./22	34.69	34.69	36.10	12,402
sep./22	31.00	31.00	36.00	186,200
oct./22	31.00	30.80	32.51	27,170
nov./22	31.61	31.05	31.62	36,990
dic./22	31.61	31.61	31.61	2,799
ene./23	31.61	31.61	31.61	5,355
feb./23	31.61	31.61	31.61	15,308
mar./23	31.55	31.54	31.99	445,797

abr./23	31.55	31.55	31.55	62,756
may./23	31.55	31.55	31.55	348,800
jun./23	31.56	30.99	31.59	13,232
jul./23	31.56	31.00	31.56	23,921
ago./23	31.00	30.50	32.50	28,307
sep./23	31.00	31.00	31.00	210,114
oct./23	31.00	31.00	31.00	9,305
nov./23	30.95	30.95	31.00	15,448
dic./23	30.92	30.91	30.95	5,140,658
ene./24	30.85	30.84	30.92	67,762
feb./24	30.82	30.80	30.85	21,538
mar./24	30.81	29.99	30.83	12,442

La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus Acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las Acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse. A la fecha, la negociación de las Acciones de la Compañía no ha sido objeto de suspensión alguna.

La acción VINTE\* a la fecha del presente reporte es incluida en los índices S&P/BMV Sector Industrial, Bloomberg ESG Data Index y Bloomberg ESG Coverage Index.

## 2.11. Formador de Mercado

La Compañía realizó la contratación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, para la prestación de servicios como Formador de Mercado por un periodo de 6 meses a partir del 2 de julio de 2018, fecha de autorización por parte de la Bolsa Mexicana de Valores, renovándose automáticamente por periodos iguales en caso de que ninguna de las partes de aviso de dar por terminado el contrato. El Formador de Mercado tiene el objetivo de promover la bursatilidad y estabilidad de precios con una presencia operativa continua sobre la acción VINTE durante cada Sesión de Remate. Asimismo, se han realizado renovaciones del contrato por periodos adicionales de 12 meses, terminando en diciembre de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicho Formador de Mercado ha sido el único con el que la Compañía ha operado.

Resumen de Contrato de servicios de Formador de Mercado:

Tipo de Valor: Acciones

Clave de cotización: VINTE\*

Código ISIN / CUSIP: MX01VI050002

Periodo de contrato: 12 meses

Siguiente vencimiento: 31 de diciembre de 2024

Posturas: Presentar posturas de compra y venta con un diferencial máximo de 2.5%

Permanencia en corros: Al menos 80% del tiempo de remate por cuenta propia

En el cumplimiento de sus obligaciones operativas durante cada sesión de remate, el formador de mercado tiene la obligación de apegarse a lo establecido en el manual de reglas operativas para el Sistema Electrónico de Negociación y en el Reglamento Interior de la BMV, así como en las reglas establecidas en las demás disposiciones legales que le resultan aplicables respecto al ejercicio y cumplimiento de sus funciones en el mercado.

A continuación, se presenta un análisis de la operatividad del Formador de Mercado desde su contratación:

Periodo	# de Acciones Compradas	# de Acciones Vendidas	Total Volumen de Acción VINTE
Julio 2018	42,782	33,932	46,888
Agosto 2018	12,527	13,909	4,340,843
Septiembre 2018	25,273	27,693	86,214
Octubre 2018	30,970	24,651	68,061

Noviembre 2018	36,583	38,378	126,050
Diciembre 2018	45,250	42,319	355,197
Enero 2019	18,368	7,178	31,244
Febrero 2019	47,038	33,553	7,174,736
Marzo 2019	40,274	75,872	1,424,612
Abril 2019	30,032	4,937	49,262
Mayo 2019	82,550	75,326	2,773,916
Junio 2019	111,414	92,535	1,954,896
Julio 2019	41,930	92,651	1,503,613
Agosto 2019	34,876	32,268	104,111
Septiembre 2019	41,795	33,183	877,438
Octubre 2019	42,872	55,288	165,008
Noviembre 2019	16,540	15,407	48,642
Diciembre 2019	14,674	11,508	223,323
Enero 2020	7,943	5,600	30,023
Febrero 2020	23,620	11,612	56,870
Marzo 2020	25,114	31,135	79,326
Abril 2020	61,277	73,870	219,745
Mayo 2020	7,893	9,808	209,958
Junio 2020	22,025	19,154	49,146
Julio 2020	12,730	10,404	66,422
Agosto 2020	12,199	12,502	80,031
Septiembre 2020	15,287	338	97,096
Octubre 2020	32,251	43,037	108,406
Noviembre 2020	15,833	24,924	54,369
Diciembre 2020	4,784	5,000	14,189
Enero 2021	5,386	1,622	721,865
Febrero 2021	7,097	6,297	176,115
Marzo 2021	6,395	4,660	13,585
Abril 2021	14,815	15,593	46,304
Mayo 2021	6,744	3,433	26,589
Junio 2021	4,562	2,649	18,499
Julio 2021	31,888	38,705	106,505
Agosto 2021	9,115	6,795	21,535
Septiembre 2021	16,347	11,102	84,997
Octubre 2021	8,293	2,210	10,591
Noviembre 2021	16,169	1,660	18,117
Diciembre 2021	21,167	43,399	92,688
Enero 2022	40,204	2,316	1,559,162
Febrero 2022	9,791	32,000	125,622
Marzo 2022	6,615	-	23,412
Abril 2022	2,855	-	3,244
Mayo 2022	10,889	37,000	169,152
Junio 2022	4,295	90	7,902
Julio 2022	7,764	20,195	77,307
Agosto 2022	5,287	32	12,402
Septiembre 2022	7,781	-	186,200
Octubre 2022	14,642	11,608	27,170
Noviembre 2022	9,073	491	36,990
Diciembre 2022	2,315	142	2,799

Enero 2023	2,465	355	5,355
Febrero 2023	3,561	9,998	15,308
Marzo 2023	25,997	49,335	445,797
Abril 2023	15,725	11,910	62,756
Mayo 2023	11,342	14,253	348,800
Junio 2023	6,256	210	13,232
Julio 2023	20,941	6	23,921
Agosto 2023	10,477	15,002	28,307
Septiembre 2023	3,941	-	210,114
Octubre 2023	9,086	-	9,305
Noviembre 2023	15,413	-	15,448
Diciembre 2023	3,457	10	5,140,658
Enero 2024	6,650	60,019	67,762
Febrero 2024	21,452	-	21,538
Marzo 2024	12,144	-	12,442

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, el formador de mercado operó un total de 488,340 Acciones, equivalente al 45.8% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread (o diferencial) promedio de precios de las Acciones fue de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, comparado con un spread promedio de 1.07%, 2.85% y 4.07% para los periodos de enero a diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. El spread del periodo de enero a diciembre de 2020 implica una disminución del spread promedio del 65%, comparado con el del mismo periodo del 2017. Asimismo, el precio de las acciones del 2 de julio de 2018 al 31 de diciembre de 2020 pasó de \$26.10 a \$28.49, lo que representa un incremento del 9.16%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021, el formador de mercado operó un total de 286,103 Acciones, equivalente al 21.4% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, comparado con un spread promedio de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, lo cual implica una disminución del spread promedio del 10%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2021 pasó de \$28.49 a \$28.40, lo que representa una disminución del 0.32%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, el formador de mercado operó un total de 225,385 Acciones, equivalente al 10.1% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, comparado con un spread promedio de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, lo cual implica un aumento del spread promedio del 51%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2022 pasó de \$28.40 a \$31.61, lo que representa un aumento del 11.30%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, el formador de mercado operó un total de 229,740 Acciones, equivalente al 3.6% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.01% para el periodo de enero a diciembre de 2023, comparado con un spread promedio de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, lo cual implica una disminución del spread promedio del 47%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023 pasó de \$31.61 a \$30.92, lo que representa una disminución del 2.18%.

Como resultado de la contratación del Formador de Mercado, la acción VINTE\* ha operado en todas las sesiones bursátiles excepto 17 desde el inicio del contrato. A continuación, se incluye la clasificación de nivel de bursatilidad de la acción VINTE\* en los últimos 3 años:

Índice de Bursatilidad (VINTE*)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Febrero	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Marzo	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Abril	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Mayo	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Junio	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	
Julio	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	

Agosto	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA
Septiembre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA
Octubre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA
Noviembre	BAJA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA
Diciembre	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA

### 3. FACTORES DE RIESGO

*Toda inversión en Acciones de la Compañía implica riesgos inherentes. Los inversionistas potenciales en las Acciones de VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., deberán antes de tomar la decisión de comprar cualesquiera Acciones, leer, considerar y evaluar cuidadosamente, a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en este Reporte y en sus anexos, incluyendo, sin limitación, los factores de riesgo que se describen a continuación. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar en forma significativa las operaciones, la situación financiera, los resultados de operación o las perspectivas de la Compañía. De materializarse cualquiera de dichos riesgos, el precio o la liquidez de las Acciones podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión. Los riesgos descritos a continuación son los principales riesgos que Vinte considera que podrían afectarla de forma adversa, sin embargo, estos no son los únicos riesgos, y Vinte podría estar sujeta a riesgos adicionales que desconoce actualmente y que también pueden afectar sus operaciones, su situación financiera, sus resultados de operación o perspectivas. Los riesgos desconocidos, nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podrían cambiar o ser evaluada en forma distinta. Asimismo, el presente Reporte contiene ciertas declaraciones de hechos futuros, que conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, generales y específicos, por lo que es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no sean alcanzadas.*

#### 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía.

***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.***

Vinte es una sociedad mexicana controladora pura y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México. Históricamente, el gobierno ha ejercido y sigue ejerciendo una influencia importante sobre la economía mexicana, por tanto, las acciones gubernamentales relativas a la economía podrían tener un impacto importante sobre Vinte, así como en las condiciones del mercado.

Por su parte, prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el gobierno mexicano, como la SHF y el FOVISSSTE. Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas, por lo que las operaciones de Vinte se ven influenciadas por cambios en las políticas para el otorgamiento de crédito y procedimientos administrativos del INFONAVIT, la SHF, el FOVISSSTE, el sector bancario y las políticas de vivienda del gobierno. Aunque el INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF han desempeñado un papel importante en la formulación e instrumentación de la política gubernamental para la vivienda, no puede asegurarse que el gobierno no limitará la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan tales organismos ni instituirá cambios, como modificaciones a los métodos para otorgar los créditos hipotecarios, lo que podría causar un resultado adverso significativo en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de Vinte.

***La propuesta de reforma a la Ley del Seguro Social podría generar cambios en el fondeo del INFONAVIT.***

El Congreso de la Unión está considerando una propuesta de reforma a la Ley del Seguro Social que reduciría el fondeo del INFONAVIT. La citada propuesta establece que una parte de la contribución patronal del 5% se utilice para crear una nueva "subcuenta mixta"; la cual, a su vez, podría utilizarse para fondear los pagos por seguro de desempleo o para complementar el crédito hipotecario del INFONAVIT. Actualmente, las contribuciones patronales del 5% del salario representan más de una tercera parte del flujo de efectivo del INFONAVIT, por lo que cualquier reducción en el fondeo ocasionaría que el INFONAVIT dependiera en mayor medida de fuentes de fondeo alternativas, tales como líneas de crédito y bursatilizaciones, o que busque mayores retornos de su cartera hipotecaria e inversiones para mantener su ritmo de originación de créditos hipotecarios. La nueva subcuenta mixta que se incluye en la propuesta de reforma podría reducir el fondeo disponible para el programa de vivienda del INFONAVIT. A pesar de que INFONAVIT posee a la fecha suficiente efectivo en caja que le ayudaría a mitigar cualquier evento importante que afecte sus capacidades para otorgar créditos, la Compañía no puede descartar que como resultado de la propuesta de ley, en el corto y mediano plazo, el INFONAVIT pueda tener una baja en el número de créditos hipotecarios otorgados, lo que podría resultar en un efecto adverso significativo en el negocio de la Compañía y, por lo tanto, en su condición financiera y resultados de operación.

***La capacidad de Vinte para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias.***

Vinte no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, de las cuales tiene propiedad mayoritaria. Por lo tanto, la capacidad de Vinte para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias. Si Vinte no recibe los fondos necesarios, su capacidad de pago se podría ver afectada. Además, de conformidad con la legislación mexicana, las Subsidiarias solo pueden pagar dividendos a Vinte sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas hayan aprobado el pago de dividendos. Cualquier disminución en las utilidades de las Subsidiarias podría afectar la capacidad de pago de Vinte.

***Las operaciones de Vinte requieren una considerable cantidad de capital de trabajo, y podría no obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.***

Vinte ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda, principalmente mediante la contratación de líneas crediticias con bancos y entidades financieras. Asimismo, la Compañía utiliza recursos propios provenientes de sus operaciones, además de acceder a mercados de capitales para financiar su crecimiento. Aun cuando la Compañía estima continuar la diversificación de sus fuentes de fondeo, no puede asegurarse que la Compañía pueda continuar obteniendo financiamiento, o que en caso de obtenerlo, este será en términos favorables o sustancialmente similares a financiamientos incurridos con anterioridad. En el eventual caso de que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito, en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que Vinte no pudiera

estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de renegociar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancaria o bursátil, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos. Cabe destacar que, el incumplimiento en cualquiera de los Créditos Puente con que cuenta la Compañía podría resultar en el remate o adjudicación de los bienes dados en garantía de dichos créditos.

***Una reducción en los recursos del INFONAVIT y/o FOVISSSTE podría disminuir la cantidad de créditos que estos originen y, en consecuencia, afectar el crecimiento de Vinte de forma negativa.***

Toda vez que el INFONAVIT y FOVISSSTE se financian principalmente con los pagos de principal e intereses que reciben de su cartera, las aportaciones patronales obligatorias y emisiones de deuda en mercados de capitales, el monto de financiamiento hipotecario que el INFONAVIT y FOVISSSTE pueden canalizar está limitado y depende principalmente de las condiciones imperantes de la economía mexicana y los mercados de capitales. Adicionalmente, si se incrementara la tasa de desempleo en México, es posible que los índices de morosidad e incumplimiento de la cartera del INFONAVIT y/o FOVISSSTE se incrementen, mientras que los montos de las aportaciones patronales al INFONAVIT y/o FOVISSSTE disminuirían. El gobierno federal mexicano y otras entidades gubernamentales podrían promulgar disposiciones o establecer políticas que en el futuro restrinjan o impidan que entidades financiadoras como INFONAVIT y FOVISSSTE continúen otorgando créditos hipotecarios y realizando deducciones automáticas para el pago de créditos hipotecarios o tomen acciones destinadas a apoyar la industria hipotecaria en México. Dichas restricciones podrían afectar de forma adversa a la Compañía y su desempeño, y podrían disminuir la disponibilidad de hipotecas, afectando de forma significativa la capacidad de la Compañía de generar nuevas ventas y, por lo tanto, impactar sus operaciones, resultados de operación y crecimiento.

***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 de Vinte.***

Vinte no proporciona financiamiento a sus Clientes para la adquisición de vivienda. Normalmente, los Fondos de Vivienda liquidan el importe del crédito hipotecario a las empresas desarrolladoras de vivienda una vez que estas han escriturado la vivienda en favor de sus clientes, liberado el gravamen que hubiere existido sobre la propiedad, e hipotecado la vivienda a favor del Fondo de Vivienda que haya otorgado el crédito hipotecario. En este proceso, el registro de ingresos se lleva a cabo hasta el momento en que una vivienda es escriturada a favor del cliente, momento en el cual puede registrarse contablemente una cuenta por cobrar. El pago del crédito hipotecario que otorgan los Fondos de Vivienda se programa con base en su disponibilidad de recursos de manera directa o por medio de mecanismos de factoraje. En el pasado y debido a la falta de disponibilidad de recursos de algunos Fondos de Vivienda, ha habido retrasos en las programaciones de titulación y en los pagos de las viviendas. Al respecto, al no existir una garantía por parte de los Fondos de Vivienda de contar siempre en el futuro con recursos financieros suficientes para cumplir en tiempo y en forma su programa de pago, la Compañía ha instrumentado y podría instrumentar el acceso a mecanismos de factoraje para minimizar los posibles impactos negativos en su liquidez como resultado de retrasos en los pagos de la titulación de viviendas de los Fondos de Vivienda. En la actualidad, el plazo promedio de cobro, una vez escriturada la vivienda en favor del cliente, es de 4 a 7 días

para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca. En este caso, la rotación de la cartera de cuentas por cobrar de la Compañía pudiere disminuir sensiblemente, reduciendo su liquidez, incrementando su nivel de deuda y afectando adversamente a su estructura financiera y resultados.

***Podría darse el caso que la Compañía no reciba el valor monetario de sus compromisos de asignación de crédito.***

Los compromisos de asignación de crédito representan el número de viviendas que la Compañía ha registrado ante el RUV y que estarán disponibles para su venta una vez terminada su construcción y se obtenga la calificación aprobatoria de parte de los proveedores de financiamiento, en el sentido de que, una vez que se identifique a un comprador, dichos proveedores le otorguen un crédito hipotecario. La Compañía registra ante el RUV una cantidad suficiente de viviendas para posteriormente obtener las aprobaciones de los proveedores de financiamiento, con el fin de garantizar la escrituración ininterrumpida de dichas viviendas. La Compañía no puede garantizar que efectivamente escriturará el número de viviendas reflejado por sus compromisos de asignación de crédito o que recibirá el valor monetario de dichos compromisos.

***Las actividades de la Compañía dependen de su capacidad para obtener financiamiento.***

La Compañía no recibe el precio de una vivienda, sino hasta que concluye su construcción y escrituración. La Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción principalmente con los recursos generados por su capital de trabajo, generación propia de flujo de efectivo y la contratación de deuda.

En el pasado, los cambios adversos en la situación de los mercados de crédito a nivel tanto nacional como internacional —tales como el aumento de las tasas de interés, la contracción del nivel de liquidez de las instituciones financieras y su renuencia a otorgar créditos a la industria— han provocado y podrían provocar en el futuro incrementos en los costos relacionados con la contratación de deuda por la Compañía o el refinanciamiento de las mismas, lo que a su vez ha tenido y podría tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. La disponibilidad de financiamiento podría verse limitado por eventos o condiciones que afecten a la industria de vivienda. Por ejemplo, como resultado de las reestructuras de las tres constructoras que cotizan en BMV, la mayoría de los bancos e instituciones financieras mexicanas cortaron su exposición en la industria completamente, debido a la posición que tenían frente a estas tres compañías en instrumentos derivados, factoraje de cuentas por cobrar, créditos puente para la construcción y tierra en garantía para asegurar líneas de crédito a corto plazo, lo que afectó a los desarrolladores que dependen de financiamiento para operar.

La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda que llegue a contratar, o recaudar recursos mediante la venta de activos o el aumento de su capital para liquidar su deuda en su vencimiento. El incumplimiento de la Compañía bajo cualquier financiamiento podría afectar de manera adversa su negocio, condición financiera y resultados de operación.

***Las operaciones de Vinte generalmente presentan cierta estacionalidad durante el año.***

La estacionalidad que presenta Vinte fue inicialmente el resultado de los ciclos operativos y de préstamo de varias instituciones que proporcionan financiamiento hipotecario al sector, aunque en los últimos años dicha estacionalidad ha sido menos marcada.

La mayoría de los desarrollos y construcciones comienzan hacia la primera mitad del año. Típicamente, el periodo de construcción de desarrollos inmobiliarios construidos por Vinte se termina durante el último trimestre del año. La comercialización y las ventas se intensifican significativamente después del primer trimestre del año. Por el efecto antes mencionado, existe un desfase en los montos de capital de trabajo que Vinte mantiene a principios del año, mismo que se corrige hacia el final del año, cuando las viviendas son vendidas, escrituradas y finalmente cobradas dentro de los 45 días posteriores a la escrituración. En consecuencia, la Compañía ha experimentado, y se estima continuará experimentando, variaciones significativas en los resultados de sus operaciones de un trimestre a otro.

***Vinte requiere de inversiones para el desarrollo de proyectos.***

Las operaciones de la Compañía requieren de inversiones para, entre otras cosas, el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda. Es posible que la Compañía no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá. Además, Vinte no recibe recursos de la venta de vivienda, sino hasta que termina la etapa de construcción de las viviendas y las ventas se consuman mediante su escrituración. A pesar de que Vinte posee una política interna de mantener seis semanas de efectivo requerido en caja, la Compañía podría no contar con la liquidez suficiente para satisfacer dichos requerimientos de inversión en los niveles necesarios para soportar el crecimiento de sus proyectos de desarrollo de vivienda.

***Podrían presentarse contingencias fiscales.***

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que la Compañía no puede garantizar que no se verá afectada por los cambios que se podrían presentar en dichas leyes. Dichas potenciales contingencias fiscales podrían afectar negativamente la operación, la condición financiera o las proyecciones de la Compañía.

Adicionalmente, las operaciones de Vinte, al igual que las de cualquier empresa, están sujetas a la revisión de las autoridades fiscales. Por lo anterior, en caso de que las autoridades fiscales determinen que una determinada operación, incluyendo sin limitación, cualquier adquisición de activos, no cumplió plenamente con las disposiciones fiscales aplicables, la Compañía podría ser acreedora de multas y sanciones por parte de dichas autoridades.

***La capacidad de la Compañía para generar partidas deducibles de impuestos en el futuro podría ser limitada.***

En el pasado, los resultados netos de la Compañía se han visto favorecidos por el nivel de deducciones fiscales de la misma, que reducen el monto cargado a su utilidad neta por concepto de impuestos a la utilidad. En los últimos años, la Compañía ha deducido de su utilidad neta el importe correspondiente a sus compras de terrenos, que han ascendido a sumas considerables. En el supuesto

que la Compañía no mantenga el mismo nivel de actividad por lo que respecta al desarrollo de vivienda y la adquisición de terrenos, los importes a deducir podrían disminuir en comparación con años anteriores, lo cual, aunado a cualquier posible eliminación de cualesquier deducciones de impuestos sobre propiedad, se traduciría en un mayor ingreso gravable, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Compañía.

***Vinte podría estar expuesta a riesgos relacionados con la construcción de las viviendas, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.***

En relación con la estrategia de desarrollo, la Compañía pretende desarrollar y construir viviendas tanto en terrenos desarrollados, como en terrenos sin desarrollar. En cualquiera de dichos proyectos, la Compañía podría estar sujeta, entre otros, a los siguientes riesgos:

- el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el desarrollo sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
- el riesgo de que los terrenos de la Compañía sean invadidos por terceras personas o de conflictos legales por la tenencia de dichos terrenos;
- el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, factibilidades, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
- el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar terrenos, viviendas o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción.

***Las condiciones de Vinte, relacionadas con los costos del material de construcción, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria, podrían cambiar en un futuro.***

Vinte celebra contratos de abastecimiento por proyecto y mantiene acuerdos al mayoreo con grandes proveedores de materiales. Vinte procura contratar a proveedores cercanos a las obras o distribuidores locales para abastecerse de los materiales básicos que utiliza en la construcción de unidades habitacionales, incluidos cemento, grava, piedra, arena, concreto hidráulico premezclado, acero de refuerzo, bloques, ventanas, puertas e instalaciones, accesorios de plomería y electricidad; el precio de dichos materiales se encuentra denominado en Pesos. Variaciones en los precios de los materiales empleados por Vinte en la construcción de nuevos desarrollos de vivienda, la mano de obra y el arrendamiento de maquinaria podrían afectar, de forma significativa y adversa, su condición financiera y sus resultados de operación. Asimismo, existen políticas de abastecimiento corporativas y negociación colectiva, la cual ha traído beneficios a Vinte, al tener acceso a mejores

precios que los del mercado abierto, consecuencia principalmente de las economías de escala, sin embargo, la Compañía no puede garantizar que tendrá acceso a mejores precios en el futuro, a falta de lo cual sus resultados de operación pueden verse afectados.

La política de abastecimiento de Vinte consiste en requerir cotizaciones de diferentes proveedores antes de celebrar un contrato de suministro con alguno de ellos. Prácticamente, todos los materiales que se utilizan son fabricados en México. Vinte tiene negociaciones anuales por grandes volúmenes de materiales que le permiten ganar economías de escala al contratar productos y servicios. Vinte considera que su relación con los proveedores es buena y su inventario de materiales se limita a lo necesario para llevar a cabo la edificación de sus viviendas. Por lo general, Vinte utiliza mano de obra de la región donde edifica sus conjuntos habitacionales, además de contar con personal experimentado y debidamente capacitado que desempeña funciones de administración y supervisión. Para controlar el impacto de la mano de obra en sus costos totales, Vinte prefiere contratar mano de obra conforme al trabajo realizado y no por hora-hombre.

En años anteriores, Vinte no ha experimentado retrasos significativos en los proyectos construidos debido a escasez de materiales o problemas laborales. Sin embargo, no se puede predecir en qué medida seguirán manteniéndose estas condiciones en el futuro, por lo que cambios significativos en dichas condiciones podrían afectar los resultados de operación de la Compañía.

***Es probable que la competencia de Vinte continúe o se intensifique.***

La capacidad de la Compañía para mantener e incrementar sus niveles actuales de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la sobreoferta de vivienda en algunos segmentos, la competencia en precios, la competencia para obtener financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir reserva territorial. Aun cuando la Compañía considera que sus ventajas competitivas y su estrategia de negocios le permitirán lograr sus metas, es probable que dicha competencia continúe o se intensifique. Una mayor competencia podría generar impactos negativos en los precios de venta de las viviendas, en los precios de compra de la tierra, en la obtención de financiamiento hipotecario, entre otros. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía podría verse afectada en sus metas de ventas, lo que resultaría en un efecto adverso significativo en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

***La intensificación de la competencia podría afectar el precio de los terrenos.***

En la medida en que un mayor número de desarrolladores se incorpore o amplíe sus operaciones en el sector de la vivienda, el precio de los terrenos podría aumentar en forma importante y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. Al respecto, la Compañía cuenta con una reserva territorial equivalente a más de 40 mil lotes de vivienda sobre una superficie de alrededor de 629 hectáreas, aproximadamente. En este sentido, la Compañía considera poco probable que en el mediano plazo el aumento en los precios de los terrenos pueda dar como resultado un incremento significativo en el costo de ventas de la Compañía y una disminución en sus utilidades; sin embargo, no puede garantizar que tales condiciones se mantengan en el largo plazo, lo que podría implicar un efecto adverso en sus resultados de operación.

***La disponibilidad de terrenos para desarrollos es limitada y no existen garantías de contar con los terrenos que la Compañía requiere en un futuro.***

Actualmente, la Compañía mantiene reservas territoriales que estima suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para cuando menos los próximos 8.0 años de operación en las plazas actuales. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra son efectivos, no se puede asegurar que estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para sus proyectos al término de dicho periodo, o que los precios de adquisición serán atractivos y que harán la operación rentable.

***Podría incrementarse el nivel de reclamaciones hechas por los Clientes a Vinte como resultado de defectos de calidad.***

De conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor, todos los desarrolladores de vivienda del país deben otorgar garantías a sus clientes contra posibles defectos de calidad, los cuales podrían derivarse de defectos en los materiales suministrados por terceros o de otras circunstancias fuera del control de la Compañía. En el pasado, la Compañía ha enfrentado pocas reclamaciones respecto a defectos cubiertos por la garantía, gracias a los esfuerzos de post-venta y sus procesos de supervisión de calidad. Además, la Compañía incluye en el costo de sus proyectos el cálculo actuarial de las reservas requeridas para hacer frente al pago de garantías. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que en el futuro este nivel de reclamaciones pueda mantenerse y, en caso de incrementarse, podrá causar un resultado adverso significativo en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

***El cumplimiento del Plan Maestro está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres.***

El cumplimiento del Plan Maestro, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar, está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres tales como: cambios en la reglamentación actual, la falta de obtención de las autorizaciones correspondientes, invasiones de los terrenos o conflictos legales por tenencia de tierra, condiciones de mecánica de suelo desfavorables en los terrenos de la Compañía, conflictos laborales, desastres naturales, entre otras. La Compañía estima que con base en su reserva territorial actual podría llegar a construir aproximadamente 39 mil viviendas; sin embargo, no se puede asegurar que podrá construir dicha cantidad en caso de presentarse cualquiera de las contingencias o incertidumbres señaladas anteriormente, lo que podría traer como consecuencia un resultado adverso significativo en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

***Vinte mantiene una importante concentración regional de ventas en los estados del centro de México.***

Las plazas del centro del país se han caracterizado por una alta capacidad de demanda efectiva de vivienda.

En 2023, el 68.6% de los ingresos de la Compañía se generaron de los estados del centro de México (Estado de México, Hidalgo, Querétaro y Puebla), zona en la que históricamente se ha presentado una alta oferta de créditos hipotecarios. Cabe destacar el inicio de las operaciones en Nuevo León, al cierre de 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 se escrituraron las primeras 2, 32, 50,

77 y 52 viviendas respectivamente, asimismo es importante destacar la participación de la plaza de Puebla de 10.9% en 2023, habiendo iniciado escrituraciones durante el 2017. Los ingresos de las plazas en Quintana Roo representaron un 27.2% del total de ingresos de viviendas, incluyendo Jardines de Mayakoba, proyecto que Vinte empezó a consolidar en octubre de 2019.

No obstante, lo anterior, la concentración regional de ventas en los estados del centro podría significar un riesgo para la Compañía en caso de que las instituciones de financiamiento disminuyan la distribución de recursos en estos estados donde la Compañía tiene mayor presencia.

#### ***Expansión geográfica con posibles resultados negativos***

Si bien, la expansión geográfica de Vinte se encuentra acotada y concentrada en el centro de México, dado su alto dinamismo poblacional y económico, la Compañía no descarta su expansión a otras zonas cuyo dinamismo de mercado permita el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda.

El crecimiento geográfico de la Compañía podría originar un efecto adverso en sus resultados operativos o incrementar los riesgos asociados a un nuevo ambiente de negocios, incluyendo un incremento en la competencia, cambios en la obtención de autorizaciones, acceso a insumos para la producción y acceso a fuentes de financiamiento para el Cliente.

#### ***Posible disminución de los márgenes de operación y de utilidad.***

La Compañía concentra su oferta de vivienda dentro de los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial, estos dos últimos con márgenes de utilidad superiores a los de la Vivienda de Interés Social.

En la actualidad, los organismos gubernamentales de financiamiento hipotecario concentran sus esfuerzos para apoyar a los estratos de menores ingresos de la demanda potencial. En este sentido, si el crecimiento en los volúmenes de venta de Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial es asimétrico respecto al crecimiento de la Vivienda de Interés Social, existe la posibilidad de un crecimiento en volúmenes de venta con menores márgenes de utilidad.

Asimismo, la capacidad de la Compañía para incrementar el precio de venta una vez firmado un contrato de compraventa con el Cliente es limitada. En la medida en que la Compañía no estime con precisión sus costos de contratistas, materiales y mano de obra para lograr los márgenes proyectados al amparo de sus arreglos de precio, y los costos sean más altos que lo anticipado o se calculen erróneamente, la rentabilidad de la Compañía podría verse afectada negativamente, lo que implicaría una afectación adversa y significativa en el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

Los segmentos de Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial en los que se comercializa una parte de las viviendas que produce la Compañía, son mercados sensibles a cualquier cambio en las condiciones macroeconómicas o políticas del país. En el pasado, cambios en las condiciones macroeconómicas o políticas del país han contraído el otorgamiento de financiamiento hipotecario para este segmento por parte de las principales entidades financieras, por lo que no puede asegurarse que en el futuro no suceda lo mismo, lo que podría afectar de forma adversa y significativa el crecimiento

y las ventas de vivienda de la Compañía y, en consecuencia, el negocio, la condición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

***Los acuerdos de financiamiento de Vinte contienen obligaciones restrictivas que obligan a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera y corporativa.***

Principalmente derivado de: la contratación de las líneas de crédito revolvente con el IFC firmadas el 9 de julio de 2020 y 29 de junio de 2021; así como la ampliación en noviembre de 2016, de la línea de crédito que inicialmente fue contratada con la CII (BID Invest) en febrero de 2012, las líneas de crédito contratadas con Banregio en septiembre de 2022, enero de 2023 y junio de 2023, las líneas de crédito contratada con BBVA en junio de 2023, la línea de crédito contratada con Banco del Bajío en agosto de 2019, la línea de crédito contratada con Actinver en junio de 2023, la línea de crédito contratada con Bank of China en diciembre de 2023, la línea de crédito contratada con KEB Hana México en noviembre de 2023, las líneas de factoraje financiero contratadas con Start Banregio en mayo de 2023, Arrendadora Actinver en septiembre 2023 y Sabcapital, S.A. de C.V. en septiembre de 2023 y así como las emisiones y listados de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 17-2", "VINTE 18X", "VINTE 19-2X", "VINTE 20X SDG" y "VINTE 23X SDG" en la BMV y BIVA, se impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y causas de vencimiento anticipado. La Compañía, a la fecha, ha cumplido correctamente con todas las limitaciones impuestas a la estructura financiera y corporativa, sin embargo, no se puede asegurar que la Compañía continúe en cumplimiento en el futuro.

Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Compañía lo exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Compañía para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;
- el aumento en la vulnerabilidad de la Compañía a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;
- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar o restringir la capacidad de la Compañía para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar dividendos;
- la necesidad de destinar al pago de su deuda una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos disponibles para sus operaciones, para efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades de negocio futuras, para pagar dividendos o para otros fines, y

- la posibilidad de que los términos de cualquier refinanciamiento solicitado por la Compañía no sean tan favorables como los de la deuda que pretenda refinanciar.

***Se podrían presentar siniestros significativos en desarrollos habitacionales en proceso de construcción.***

Aunque nunca se ha presentado un siniestro significativo durante la construcción de los desarrollos habitacionales de la Compañía, esta no puede asegurar que en el futuro estará exenta de algún siniestro sobre sus desarrollos habitacionales en proceso de construcción que repercuta en sus resultados de operación.

***El desempeño operativo de Vinte depende en gran medida de sus funcionarios clave, consejeros y sistemas y plataformas de tecnologías de información.***

La administración y las operaciones de la Compañía dependen parcialmente de los esfuerzos realizados por un reducido número de ejecutivos clave y consejeros. Dado el nivel de conocimientos sobre la industria y las operaciones de la Compañía con el que cuentan dichas personas, así como su trayectoria dentro de la misma, la Compañía considera que sus resultados futuros dependerán en gran medida de los esfuerzos, habilidades y experiencia de dichas personas. No existe garantía de que la Compañía logrará retener a su equipo directivo actual. La pérdida de los servicios de cualquiera de estas personas por cualquier motivo, o la incapacidad de la Compañía para atraer y retener a otros ejecutivos de alto nivel, podría ocasionar trastornos en sus actividades y tener un efecto adverso significativo en su situación financiera o sus resultados de operación. El éxito de la Compañía a futuro también depende de sus constantes esfuerzos para identificar, contratar y capacitar a otros empleados a nivel gerencial.

Asimismo, los sistemas de información contable, financiera y operativa de la Compañía, así como la plataforma tecnológica ERP desempeñan un papel fundamental en el control de las variables y las operaciones de la Compañía (Para mayor información sobre dichos sistemas y plataformas, ver la sección "IV. INFORMACIÓN FINANCIERA - 4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA - 4.3. Control Interno" de este Reporte). En caso de un mal funcionamiento o deterioro de dichos sistemas y plataformas, la Compañía podría no estar en posibilidad de acceder a la información financiera, contable y operativa, y la revelación de la información importante, así como la eficiencia de la operación podría verse comprometida, dando como resultado un impacto adverso en el negocio, la operación, la situación financiera o las proyecciones de la Compañía.

***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.***

En ocasiones, Vinte contrata y supervisa a terceros contratistas para proporcionar servicios de construcción, ingeniería y arquitectura para obras especiales, incluyendo obras de infraestructura y urbanización. Asimismo, la Compañía podría incrementar en el futuro la participación de subcontratistas en el proceso de edificación de sus productos. Por lo tanto, Vinte no puede asegurar que no estará sujeta a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares que estuvieran fuera de su control. Lo anterior podría tener un efecto

adverso significativo sobre los resultados y la condición financiera de la Compañía.

***Riesgos relacionados con alianzas estratégicas***

Actualmente, Vinte tiene celebrada una alianza estratégica con OHL Desarrollos; no obstante lo anterior, Vinte podría analizar la participación en otras alianzas. Lo anterior expone a las viviendas y desarrollos construidas y/o desarrolladas bajo dichas alianzas a riesgos que no hubieren existido si Vinte los hubiere desarrollado de forma independiente. Adicionalmente, la Compañía está expuesta al riesgo de un incumplimiento de cualquier convenio de co-inversión o alianza estratégica por parte de su contraparte, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre los resultados y la condición financiera de la Compañía.

***Riesgos relacionados con los inventarios inmobiliarios de Vinte.***

La Compañía mantiene un nivel adecuado de inventarios inmobiliarios mediante un seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar los esfuerzos en la edificación, prueba de ello es que su nivel histórico de inventario de unidades terminadas ha sido inferior a 2.1% en los últimos cinco años. A pesar de ello, la Compañía podría enfrentar en alguno de sus desarrollos actuales un exceso temporal de oferta de vivienda que resulte en mayores niveles de inventarios inmobiliarios acumulados por la menor velocidad de desplazamiento en la venta de dichas viviendas, obligando a la Compañía a reducir sus precios para desplazar sus inventarios inmobiliarios, lo que podría afectar el negocio, la posición financiera y los resultados de operación de la Compañía.

***Cambios en las políticas contables podrían afectar negativamente el desempeño y proyecciones de la Compañía.***

Los estados financieros consolidados de Vinte cumplen con las IFRS y presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía. Sin embargo, existe la posibilidad que en el futuro existan cambios en las políticas contables, incluyendo nuevas normas o modificaciones a las existentes, cuya aplicación podría afectar negativamente el desempeño financiero y proyecciones de la Compañía.

***La reducción en la calificación crediticia de la Compañía podría incrementar el costo de obtención de financiamiento.***

Las calificaciones crediticias de la Compañía y de sus Subsidiarias es un componente importante del perfil de liquidez de la Compañía. Entre otros factores, su calificación se basa en la solidez financiera, la calidad crediticia y el nivel y volatilidad de sus ingresos, la liquidez de su balance general y la capacidad de acceder a una amplia gama de recursos para fondearse. Cambios en su calificación crediticia incrementarían el costo de obtención de fondeo en los mercados de capitales o en la obtención de créditos. Una degradación de dicha calificación podría igualmente afectar de forma adversa la percepción de su estabilidad financiera y, adicionalmente, la posibilidad de renovar o reestructurar deuda podría ser más difícil y costosa.

***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.***

El número de viviendas escrituradas por Vinte ha crecido a una tasa de crecimiento anual compuesta de 8.3% en el periodo de 2008 a 2023, sin embargo, no puede garantizar que podrá incrementar o mantener dicho ritmo de crecimiento en el futuro.

Aunque Vinte tiene planeado seguir concentrándose en el desarrollo y construcción de terrenos y viviendas para crecer, la Compañía podría en un futuro llevar a cabo adquisiciones estratégicas y/o coinversiones de tiempo en tiempo. La adquisición de otras compañías del sector, coinversiones para desarrollar terrenos, o adquirir terrenos desarrollados, implica riesgos distintos a los de desarrollo y construcción. En particular, Vinte está expuesta al riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad adquirida, como resultado de deficiencias de procesos de auditoría preliminar o en sus presupuestos de modelaje financiero. Asimismo, Vinte podría tener dificultad de integrar a sus operaciones compañías adquiridas o terrenos previamente desarrollados, los cuales también podrían tener vicios ocultos sujetos a remediación. A su vez, los socios de posibles coinversiones podrían incumplir con sus obligaciones bajo el contrato respectivo. Además, en caso de que Vinte adquiriera subsidiarias o filiales de empresas que formen parte de un grupo con procesos de reestructuras o de concurso mercantil, existe el riesgo de que los acreedores de estas últimas o terceros inicien procedimientos para impugnar la validez de dichas adquisiciones, incluyendo, sin limitación, argumentando que las mismas se celebraron dentro del periodo de retroacción. A pesar de que Vinte lleva a cabo un proceso de auditoría riguroso y paga precios iguales o superiores a los de mercado, al llevar a cabo una adquisición, Vinte no puede asegurar que no se disputará la validez de dicha adquisición. Si Vinte no logra consumir una adquisición en términos favorables o adquirir compañías y terrenos desarrollados que tengan un desempeño de conformidad con sus objetivos o expectativas, o bien, se disputen las adquisiciones de afiliadas de empresas con problemas financieros, incluyendo, sin limitación, que se encuentren en procesos de reestructura o concurso mercantil, las actividades, la situación financiera y los resultados de la operación de la Compañía podrían verse adversamente afectados.

***La validez de la adquisición de terrenos podría estar sujeta a impugnaciones.***

Vinte considera que cumple con los requisitos legales, regulatorios y agrarios aplicables en su proceso de adquisición de tierras. No obstante, lo anterior, la validez de dichas adquisiciones podría ser impugnada por movimientos sociales, ejidatarios o autoridades gubernamentales. Si alguna de dichas impugnaciones resultara exitosa y, en consecuencia, las reservas territoriales de Vinte se llegaran a reducir, la condición financiera, resultado de la operación y proyecciones de la Compañía podrían verse afectadas adversamente. Adicionalmente, dichas impugnaciones podrían involucrar procedimientos legales adicionales en contra de la Compañía, sus Subsidiarias, sus representantes legales, sus funcionarios principales y/o sus directivos.

***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.***

Los estatutos sociales de Vinte contienen ciertas disposiciones tendientes a evitar cambios de control que requieren (i) la autorización del Consejo de Administración para que cualquier tercero adquiriera una participación accionaria

equivalente o mayor al 9.99% en la Compañía, o bien cualquier múltiplo de 9.99%, y (ii) una vez que se alcance dicho porcentaje, la notificación por escrito al Consejo de Administración de adquisiciones adicionales que representen 2% o más de las Acciones. Lo anterior, en el entendido de que no se requerirá autorización adicional del Consejo de Administración para realizar adquisiciones posteriores a la primera autorización relativa a la integración de una tenencia accionaria igual o mayor al 9.99%, hasta que el porcentaje de participación en el capital social implique una tenencia accionaria igual o mayor al 20%. Tratándose de la adquisición de Acciones que implique una participación accionaria igual o mayor al 30% o un cambio de control, los adquirentes o contratantes respectivos estarán obligados a realizar una oferta pública de adquisición de la totalidad menos una de las Acciones representativas del capital social de la Compañía a ciertos precios mínimos y el pago de una prima igual al 15% respecto del precio pagadero por Acción.

Dichas disposiciones pueden disuadir a ciertos potenciales adquirentes de realizar una oferta o de tener éxito en obtener la autorización correspondiente de parte del Consejo de Administración. La persona cuya adquisición de acciones se lleve a cabo en contravención a las disposiciones tendientes a impedir los cambios de control previstas en los estatutos sociales de la Compañía no podrá ejercitar los derechos corporativos correspondientes a dichas acciones, incluyendo específicamente el derecho de voto. Adicionalmente, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Para mayor información al respecto, ver la sección "V. ADMINISTRACIÓN - 4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS" de este Reporte.

***La incapacidad de la Compañía para detectar operaciones de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y otras actividades ilegales, ya sea en su totalidad o de forma oportuna, podría tener un efecto adverso en su negocio, situación financiera y resultados de operación.***

En virtud de las actividades que realiza, la Emisora está obligada a cumplir con la regulación aplicable en materia de prevención de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y otras leyes y reglamentos relacionados, incluyendo, sin limitación, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Estas leyes y regulaciones aplicables a la Emisora y sus Subsidiarias, entre otras cosas, requieren la adopción e implementación de políticas y procedimientos de identificación del cliente y la entrega de reportes de operaciones sospechosas y relevantes a las autoridades competentes. En los años recientes, estas regulaciones se han vuelto cada vez más complejas y detalladas, y requieren sistemas de control eficientes y personal altamente calificado para la supervisión y el cumplimiento de las mismas. Además, las actividades sujetas a la regulación en esta materia también son objeto de supervisión por parte de las autoridades gubernamentales competentes. Si bien Vinte ha adoptado políticas y procedimientos dirigidos a detectar y prevenir el uso de su negocio para llevar a cabo actividades de lavado de dinero y actividades conexas, no puede garantizar que dichas políticas y procedimientos eliminarán por completo actos tendientes al uso de sus cuentas o negocio por parte de terceros para realizar actividades de lavado de dinero y otras actividades ilegales. No obstante que la Compañía no ha sido sujeto de multas u otras sanciones como resultado del incumplimiento con la regulación aplicable en materia de prevención de lavado de dinero en el pasado, en caso de cualquier incumplimiento futuro a las leyes y reglamentos aplicables, las

autoridades gubernamentales competentes tendrán la facultad de imponer multas y otras sanciones a la Emisora. Por otra parte, aunque la Emisora no ha sufrido daños en su negocio o reputación como resultado de actividades de lavado de dinero en el pasado, su negocio y reputación podrían verse afectadas en caso de que sus clientes utilicen a la Compañía como un medio para llevar a cabo dichas actividades.

***Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información de la Compañía podrían causar un efecto adverso a su negocio.***

Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de virus informáticos, códigos maliciosos, denegaciones de servicio, software defectuosos y otras perturbaciones o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Las acciones preventivas que la Compañía toma para reducir el riesgo de sufrir incidentes cibernéticos y proteger la red e información de la Compañía podrían ser insuficientes para detener un ataque cibernético en el futuro. Los costos asociados con un posible ataque cibernético en los sistemas de la Compañía incluyen el incremento en los gastos asociados con el reforzamiento de medidas de seguridad cibernética, así como pérdidas relacionadas con la interrupción de los servicios de la Compañía, litigios y daños a la reputación de la misma.

Ataques cibernéticos u otras afectaciones a la red de seguridad o sistemas de información de la Compañía podrían causar fallas en los equipos o interrumpir las operaciones. Dichas fallas, aun y cuando se presenten durante un periodo de tiempo breve, podrían causar efectos adversos en la actividad de la Compañía. Además, las pérdidas potenciales derivadas de eventos relacionados con ataques cibernéticos y afectaciones a la red de la Compañía podrían superar la cobertura que ampare los seguros que en su caso contrate la Compañía.

Adicionalmente, los ataques cibernéticos podrían causar la distribución, sin consentimiento de la propia Compañía, de información financiera valiosa y datos confidenciales de los clientes y negocios de la Compañía, provocando fallas en la protección de la privacidad de dichos clientes y negocios.

***Factor de riesgo relacionado con nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).***

La aplicación inicial de las nuevas IFRS puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. A la fecha del presente documento no conocemos el impacto que pudiera generar la implementación de nuevas IFRS que aún no entran en vigor; sin embargo, a esta fecha no anticipamos un efecto material en la presentación de información financiera. De la misma forma, no hay evidencia de que la operación del negocio sufra algún impacto debido a los cambios de las IFRS.

### **3.2. Factores de Riesgo Relacionados con México.**

#### ***En 2013 se registraron ajustes en el mercado de vivienda.***

Como resultado de la implementación de la política de vivienda de México (ver la sección "III. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.8. Información del Mercado" de este Reporte), el mercado de la vivienda continúa en proceso de ajuste.

La política de vivienda basada en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, tiene como objetivos abolir impunidad y corrupción, gobernar con el ejemplo, con austeridad y destinar ahorros en financiamiento del país. Para esto, los proyectos que se enfoquen en reactivar la economía recibirán inversión pública, para así fomentar el crecimiento de la economía mexicana, incluyendo la formación de empleos y de tal forma garantizar el derecho humano a vivienda adecuada, ayudando particularmente a las personas con menos recursos, por ende, a menos acceso a créditos financieros. Para lograr lo previamente dicho, se tiene que evaluar la situación actual considerando 7 ejes: Seguridad de Tenencia, Disponibilidad de Servicios, Materiales, Instalaciones e Infraestructura, Asequibilidad, Habitabilidad, Accesibilidad, Ubicación y Adecuación Cultural.

Aun cuando la política de vivienda no ha afectado las operaciones de Vinte, no se puede garantizar que los lineamientos de dicha política se mantendrán o que no habrá cambios futuros que puedan afectar el modelo de negocio de Vinte y, por ende, su posición financiera y resultados de operación.

#### ***La industria de la construcción de vivienda de interés social en México depende en cierta medida de las políticas de gobierno y subsidios.***

Vinte considera que posee un bajo nivel de dependencia al subsidio para la vivienda. Esto se refleja en que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014. Durante los últimos seis meses al cierre de junio de 2016, el 16.6% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio. Dicho incremento se basa en: (1) un aumento en la nueva disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el 2017, hubo una disminución de 27% en el presupuesto de subsidios otorgados por la CONAVI. Los ingresos por escrituración de vivienda con subsidios de Vinte representó el 2.4% y 4.0% de los ingresos totales por escrituración de vivienda durante 2017 y 2018 respectivamente. Durante los primeros dos años de la nueva administración, 2019 y 2020, dada la disminución en el presupuesto federal de subsidios para la adquisición de viviendas, los ingresos de Vinte por la escrituración de viviendas con subsidios representó solo 0.1% en ambos años. Vinte no escrituró viviendas con subsidios durante el 2021, 2022 y 2023.

La Compañía no puede garantizar que las reglas operativas del programa de subsidio, su sistema de calificación y proporciones de distribución permanecerán sin cambios; la Compañía debe cumplir con las reglas conforme al programa y sus recientes modificaciones, las cuales requieren que la Compañía obtenga una

determinada calificación a fin de ser elegible para hacer ventas subsidiadas. Asimismo, el otorgamiento de subsidios por parte de organismos públicos de vivienda puede variar de año en año con base en la disponibilidad de los fondos y la estrategia del gobierno para un año determinado. La Compañía no puede garantizar los desembolsos de subsidios para un periodo específico o sus asignaciones para regiones o entidades federativas en las cuales la Compañía tenga operaciones. La disminución de subsidios en materia de vivienda o su falta de disponibilidad en las regiones en las cuales la Compañía tenga operaciones puede tener un efecto material adverso en el negocio de la Compañía.

***En el pasado, cambios a las políticas de gobierno, entre otros factores, han causado efectos significativos y adversos sobre otros participantes de la industria.***

Derivado de los cambios recientes a las políticas gubernamentales para asignación de subsidios, entre otros factores, tres de las constructoras de viviendas públicas que cotizaban en la BMV anunciaron en el primer semestre de 2013 que estaban en proceso de reestructuración y suspendieron substancialmente sus operaciones. Como resultado de estas reestructuras, los bancos disminuyeron sus niveles de exposición al sector de construcción de vivienda, así como el financiamiento a los desarrolladores, situación que afectó a otras empresas del sector que dependían de financiamientos bancarios para operar.

En 2015, dos empresas públicas desarrolladoras de vivienda anunciaron su salida del proceso de concurso mercantil, además de encontrarse en proceso de recibir recursos para ser capitalizadas. La Compañía no descarta que dichos procesos de reestructura puedan generar cambios en la estructura de la oferta de vivienda nueva en el país, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre los resultados de la Compañía y sus proyecciones.

***La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a una extensa reglamentación.***

La industria de la construcción de vivienda de interés social en México está sujeta a extensas reglamentaciones por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales que afectan la adquisición de terrenos y las actividades de desarrollo y construcción. Vinte requiere autorizaciones de varias autoridades para efectuar sus actividades de construcción. Los cambios de gobierno o en las leyes y/o reglamentos aplicables, pueden retrasar las operaciones de Vinte y, con ello, afectar significativamente su negocio y resultados de operación.

Las operaciones de Vinte también están sujetas a las regulaciones y leyes ambientales federales, estatales y municipales, mismas que se han vuelto más estrictas últimamente. Las infracciones a las disposiciones de las leyes ambientales, federales y locales, están sujetas a diversas sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial, o (iv) suspensión o revocación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. Adicionalmente, en los casos previstos en el Código Penal Federal y en los Códigos Penales Estatales, puede incurrirse en la comisión de delitos ambientales y en la aplicación de las sanciones respectivas.

Aun cuando Vinte selecciona cuidadosamente las reservas territoriales en las que desarrollará sus proyectos, no hay certeza absoluta que un terreno adquirido por la Compañía no será declarado en un futuro por las autoridades

respectivas como reserva ecológica o se restringirá su utilización por las modificaciones que posteriormente pudieren hacerse a la legislación mencionada en el párrafo anterior.

***Altos niveles de inflación, incrementos sustanciales en las tasas de interés y el debilitamiento de la economía nacional, podrían afectar la situación financiera y los resultados de operación de Vinte.***

Históricamente, en México se han presentado crisis económicas recurrentes, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, fuerte contracción en la demanda del consumidor, reducida disponibilidad de crédito, incremento en el índice de desempleo y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros.

En el supuesto que la economía nacional caiga en una recesión, o que ocurran aumentos de inflación, de tipo de cambio o en las tasas de interés, el poder adquisitivo de los consumidores podría disminuir y, en consecuencia, la demanda de productos podría experimentar una contracción. Específicamente, en el mercado de la vivienda, el incremento en las tasas de interés afectaría adversamente la capacidad de potenciales adquirentes de incurrir en un crédito hipotecario. Lo anterior afectaría la rentabilidad y ventas de la Compañía. Además, una recesión podría afectar las actividades de la Compañía.

No obstante la situación macroeconómica del país se percibe sólida en la actualidad, de presentarse cualquiera de los sucesos antes descritos podría afectar las actividades, los resultados de operación, la situación financiera o los proyectos de la Compañía.

***Factores macroeconómicos adversos podrían afectar las operaciones de la Compañía.***

El contagio generalizado de la crisis a los mercados financieros globales es un factor de riesgo sobre las perspectivas económicas y financieras globales. De persistir las dudas sobre la consolidación económica global se elevarían tanto las primas de riesgo como el costo de financiamiento y la confianza de los agentes económicos se deterioraría.

De esta forma, como consecuencia de lo antes descrito, un deterioro en las condiciones económicas internacionales y de México podrían afectar tanto al otorgamiento de créditos, como al sector de la construcción y al mercado de la vivienda en general.

***Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar podrían derivar en un incremento del costo de financiamiento de la Compañía y limitar su capacidad para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera.***

El Peso ha estado sometido a devaluaciones significativas ante el Dólar y podría someterse a fluctuaciones significativas en el futuro. Los ingresos, insumos y obligaciones financieras de la Compañía están denominados en Pesos, por lo que en el pasado las fluctuaciones en el tipo de cambio no han tenido un efecto significativo sobre las operaciones de la Compañía, sin embargo, y aunque se espera que la Compañía continúe operando principalmente en Pesos, en caso de que la Compañía contraiga obligaciones financieras o pago de servicios en Dólares en el futuro, el costo de financiamiento de la Compañía podría incrementarse como resultado de dichas fluctuaciones en el tipo de cambio.

Actualmente, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar se determina con base en la fluctuación de libre mercado conforme a la política establecida por el Banco de México. No existe garantía alguna que el Banco de México mantendrá el actual régimen de tipo de cambio o que adoptará una política monetaria diferente que pueda afectar directamente el tipo de cambio, incluyendo la imposición de controles cambiarios generales. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí, como resultado de las condiciones de mercado sobre los cuales la Compañía no tiene control alguno, podría tener un impacto significativo sobre la situación financiera y los resultados operativos de la Compañía.

***Acontecimientos políticos, sociales y de otra índole podrían afectar adversamente el negocio de la Compañía.***

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar el negocio de la Compañía. Los conflictos entre la rama legislativa y la ejecutiva podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas estructurales, todo lo cual podría tener, a su vez, un efecto adverso sobre la economía mexicana. Adicionalmente, las elecciones para elegir al Presidente de la República, así como elecciones federales de senadores, diputados, al igual que en ciertos estados podría causar un entorno político incierto. Vinte no puede asegurar que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre el negocio, la condición financiera o los resultados de la operación de la Compañía.

En los últimos años, México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados del norte, fronterizos con los Estados Unidos. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. Inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactar a la Compañía, así como la capacidad de la Compañía de llevar a cabo negocios, ofrecer sus servicios y obtener financiamiento. Vinte no puede asegurar que los niveles de criminalidad violenta en México, sobre los cuales no tiene control alguno, no se incrementarán y no resultarán en efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre el negocio, la condición financiera o los resultados de operación de la Compañía.

La industria de la construcción de vivienda está sujeta a un alto nivel de escrutinio político, por lo que volatilidad en el entorno político en México podría afectar las políticas gubernamentales relacionadas con la construcción de Vivienda de Interés Social y, por lo tanto, afectar de forma adversa la condición financiera o los resultados de operación de la Compañía.

***Enfermedades pandémicas podrían afectar las operaciones de Vinte.***

Durante 2009, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como "Influenza Humana". No puede asegurarse que la actual situación sanitaria en México esté enteramente controlada, ni se puede asegurar que no existirán más brotes de este virus o de otras enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. A pesar de las medidas que puedan tomar México u otros países, no se puede asegurar que futuros brotes de enfermedades pandémicas no tendrán un impacto desfavorable en la situación financiera de México o mundial. Dichos

brotos podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía. Dicho riesgo se ha visto recientemente en el 2020 con la contingencia sanitaria derivada del Coronavirus (COVID-19), el cual ha derivado en una contracción del Producto Interno Bruto de México del 8.2% en el 2020 y un impacto negativo en la economía mundial y de Latinoamérica y el Caribe de 4.4% y 8.1% respectivamente según información del Fondo Monetario Internacional.

***Desastres naturales y condiciones climáticas extremas podrían afectar las operaciones de Vinte.***

Desastres naturales como huracanes, tormentas, inundaciones, terremotos, y condiciones climáticas extremas, entre otros, podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

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

Si las Acciones no presentan un mercado activo, los inversionistas podrían enfrentar dificultades para vender las Acciones que adquieran y ver deteriorado el valor de dichas Acciones. No podemos predecir hasta qué grado de desarrollo el interés de inversionistas en la Compañía llevará a un mercado activo de las Acciones en la BMV, o qué tan líquido sería dicho mercado. Asimismo, el inversionista podría no ser capaz de vender las Acciones a un precio igual o mayor que el precio de adquisición pagado por el inversionista. En adición a los riesgos antes mencionados, el precio de mercado de las Acciones podría verse influenciado por diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de la Compañía, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los siguientes:

- la alta volatilidad en el precio de mercado y el volumen de intermediación de valores de empresas en los sectores en los que participa la Compañía y sus Subsidiarias, que no se relacionen necesariamente con el desempeño de estas empresas;
- la falta de cobertura por analistas financieros de las Acciones o cambios en estimaciones financieras por analistas financieros, o que la Compañía no alcance o exceda estas estimaciones, o cambios en las recomendaciones de cualesquier analistas financieros que decidan seguir las Acciones o las acciones de competidores de la Compañía;
- el desempeño de la economía mexicana, general o regional, o de los sectores en los que participa la Compañía;
- los cambios en utilidades o variaciones en los resultados de operación de la Compañía;
- las diferencias entre los resultados financieros y de operación reales y los esperados por los inversionistas;
- el desempeño de empresas que son comparables con la Compañía o con sus Subsidiarias;

- nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo disposiciones fiscales o de otro tipo aplicables al negocio de la Compañía o al de sus Subsidiarias o relativas a permisos para desarrollos o respecto de temas ambientales;
- la percepción que tienen los inversionistas de la Compañía y de la industria en la que opera;
- los actos realizados por los Principales Accionistas de la Compañía con respecto a la venta de sus Acciones, o la percepción en el sentido de que estos planean vender dichas Acciones;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar las decisiones corporativas de la Compañía;
- la contratación o salida de directivos clave;
- la percepción acerca de la manera en que los administradores de la Compañía prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- un aumento en la competencia;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones o inversiones de capital anunciadas por la Compañía o sus competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que la Compañía;
- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y
- la situación y los acontecimientos de orden político en México y el resto del mundo.

Adicionalmente, el mercado de capitales, en general, ha experimentado fluctuaciones importantes en precio y volumen que, generalmente, no han tenido relación o han tenido una relación desproporcionada con el desempeño de las empresas específicamente afectadas.

El precio inicial de cualquier oferta futura de Acciones y las condiciones de las negociaciones entre la Compañía y los intermediarios colocadores respectivos podrían no ser indicativos del precio que prevalecerá en el mercado de valores, si dicho mercado se desarrolla, después de que concluya la oferta respectiva. No podemos predecir si las Acciones cotizarán por encima o por debajo de su valor neto.

Los factores de mercado y de industria antes descritos podrían afectar de manera importante y adversa el precio de las Acciones, con independencia del desempeño de la Compañía.

***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.***

El precio de mercado de las Acciones podría bajar significativamente, y tener un impacto en la liquidez de las mismas, si un número importante de Acciones son vendidas o si el mercado espera que ocurran dichas ventas. Asimismo, en el futuro, la Compañía podría emitir valores adicionales o los Principales Accionistas podrían transferir su participación en la Compañía. Cualesquier emisiones o ventas podrían resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado, así como una disminución potencial en el precio de mercado de las Acciones.

***Es probable que los inversionistas sufran dilución en el valor en libros de su inversión.***

El precio de colocación de las Acciones en futuras ofertas que, en su caso, realice la Compañía, podría ser considerablemente mayor al valor neto en libros ajustado por acción de las Acciones de la Compañía en circulación. Dicha reducción en el valor de su inversión se conoce como dilución. Esta dilución podría ocurrir, en gran medida, debido a que los accionistas iniciales de la Compañía, cuando adquirieron las acciones representativas del capital social de Vinte, pagaron un precio sustancialmente menor al precio de colocación de las Acciones que corresponda a futuras ofertas. Los inversionistas que adquieran Acciones en alguna oferta futura podrían incurrir inmediatamente en una dilución en el valor neto en libros ajustado por cada acción.

***Los accionistas principales de la Emisora tienen y continuarán teniendo el control de la Compañía.***

Los principales accionistas conjuntamente son tenedores del 74.6% del capital social de la Emisora a la fecha del presente Reporte Anual. En consecuencia, tienen una posición de control en la misma, ya que dirigen la administración, estrategia y las principales políticas de la Emisora.

***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.***

En caso de que la Compañía realice futuras ofertas primarias de Acciones, la administración de la Compañía tendrá amplia discreción respecto del uso específico de los recursos netos de la oferta de que se trate. Por lo tanto, el inversionista dependerá de la decisión de la administración de la Compañía en cuanto al uso de los recursos de dicha oferta y el inversionista no tendrá la oportunidad, como parte de su decisión de inversión, de evaluar si los recursos están siendo usados apropiadamente. Es posible que la Compañía invierta los recursos de manera que no produzcan resultados favorables o ganancia alguna.

***Los dividendos podrían ser menores a los decretados históricamente o se podría determinar que la Compañía no pague dividendos. La legislación mexicana podrá imponer a la Compañía restricciones respecto al pago de dividendos.***

Según lo establecido por las leyes mexicanas y por los estatutos sociales de la Compañía, esta y sus Subsidiarias solo podrán decretar y pagar dividendos

con base en estados financieros previamente aprobados por la asamblea general de accionistas, siempre y cuando se hayan pagado las pérdidas de los ejercicios fiscales anteriores, se hayan creado las reservas legales y estatutarias, y que la asamblea general de accionistas haya aprobado el pago de dividendos y determinado su monto. Por otro lado, la capacidad de las Subsidiarias para hacer pagos a la Compañía correspondientes a dividendos y por otros conceptos, se encuentra limitada por la legislación mexicana y por las restricciones aplicables incluidas en ciertos contratos, incluyendo contratos que documenten deudas. En caso de que dichas limitaciones financieras no sean cumplidas, no se reciba una dispensa o se lleve a cabo la modificación de dichas limitaciones financieras, no se podrán pagar dividendos respecto de las Acciones. Para mayor información al respecto, ver la sección "III. La Emisora - 2. Descripción del Negocio - 2.13. Dividendos" de este Reporte Anual.

***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.***

La legislación aplicable prevé requisitos que la Compañía debe satisfacer para mantener la cotización de las Acciones en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, los cuales prevén, entre otros, que el porcentaje de capital social que deberá mantenerse por la Compañía entre el gran público inversionista en ningún caso podrá ser inferior al 12% del capital social de la Compañía, así como la entrega de reportes periódicos. En caso de incumplimiento con dichos requisitos, la CNBV y la BMV podrán, previa audiencia de la Compañía, suspender la cotización de las Acciones. En caso de que las Acciones sean deslistadas, podría no existir un mercado activo para las mismas y el inversionista podría no ser capaz de venderlas a un precio favorable o en lo absoluto.

***Acontecimientos en otros países podrían afectar el precio de las Acciones.***

El precio de mercado de los valores emitidos por sociedades mexicanas se ve afectado, en distintas medidas, por las condiciones económicas y de mercado de otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México. Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, Estados Unidos de América y Canadá (T-MEC) y el aumento de la actividad económica entre los dos países.

No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente el negocio, la posición financiera y los resultados de operación de la Compañía, o el precio de mercado de las Acciones.

***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.***

De conformidad con lo exigido por la ley, los estatutos sociales de la Compañía establecen que los accionistas extranjeros de la misma se considerarán como mexicanos respecto de las acciones o derechos que adquieran de la Compañía, respecto de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de los que sea titular la Compañía, y respecto de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en los que sea parte la Compañía, y se entenderá que renuncian a invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso contrario, de perder sus acciones en beneficio del gobierno mexicano.

#### 4. OTROS VALORES

Al 31 de diciembre de 2023, la Emisora tenía inscritos en el RNV los siguientes valores:

Empresa Emisora	Bolsa de Valores	Fecha de Emisión	Tipo de Valor Inscrito	Clave de Pizarra	Calificación		Fecha de vencimiento	Monto (millones \$MXN)	Oficio de autorización CNBV
					HR Ratings	Verum			
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	BMV	29 de junio de 2017	Certificado Bursátil	VINTE 17-2	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	17 de junio de 2027	185	153/10441/2017
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	BMV	31 de agosto de 2018	Certificado Bursátil	VINTE 18X	HR AAA, perspectiva estable	AAA/M, perspectiva estable	22 de agosto de 2025	800	153/12173/2018
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	BMV	10 de junio de 2019	Certificado Bursátil	VINTE 19-2X	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	1 de junio de 2026	407	153/11846/2019
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	BMV	11 de noviembre de 2020	Certificado Bursátil	VINTE 20X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	3 de noviembre de 2027	400	153/12855/2020
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.	BIVA	4 de diciembre de 2023	Certificado Bursátil	VINTE 23X (SDG)	HR AA-, perspectiva estable	AA-/M, perspectiva estable	27 de noviembre de 2028	1,500	153/5762/2023

Mediante oficio No. 153/10441/2017, de fecha 16 de junio de 2017 (el "Oficio de Autorización"), esa Comisión autorizó a la Emisora, entre otras cosas, la inscripción preventiva de certificados bursátiles de largo plazo en el Registro Nacional de Valores, al amparo de un programa de colocación con carácter revolvente, en el que se prevé la posibilidad de realizar emisiones, ofertas públicas y colocaciones de una o más series de certificados bursátiles de largo plazo, de manera simultánea o sucesiva, hasta por un monto total de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (el "Programa"). Con fecha 6 de agosto de 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Emisora aprobaron, entre otros puntos, que la Emisora lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para ampliar el monto total autorizado del Programa hasta por un monto total de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. Mediante oficio No. 153/12173/2018, de fecha 27 de agosto de 2018, esa Comisión, entre otras cosas, resolvió actualizar la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad del Programa y con el número 3337-4.15-2018-004, de los Certificados Bursátiles a ser emitidos por la Emisora, con motivo del incremento en el monto del Programa de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.) a hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. Con fecha 20 de octubre de 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Emisora aprobaron, entre otros puntos, que la Emisora lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para ampliar el monto total autorizado del Programa hasta por un monto total de \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la actualización de la inscripción a que hace referencia, mediante oficios No. 153/12837/2020, de fecha 3 de noviembre de 2020, y No. 153/12855/2020, de fecha 6 de noviembre de 2020, con No. de actualización 3337-4.15-2020-005. Con fecha 10 de noviembre de 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Emisora aprobaron, entre otros puntos, que la Emisora lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para el establecimiento del Programa hasta por un monto total de \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó la inscripción preventiva de los

Certificados Bursátiles en el RNV, conforme a la modalidad de un programa de colocación, mediante oficio No. 153/5762/2023, de fecha 29 de noviembre de 2023.

Por mantener la inscripción en el RNV de los valores antes mencionados, la Compañía está obligada a proporcionar a la CNBV, a la BMV, a la BIVA y al público inversionista, la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa prevista en la Ley del Mercado de Valores, así como en las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, con la periodicidad establecida en dicha regulación, incluyendo de forma enunciativa: reportes sobre eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, informe sobre el grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas, así como información jurídica anual y relativa a las asambleas de accionistas, ejercicios de derechos o reestructuraciones corporativas.

A partir del registro y oferta pública de los certificados bursátiles a que se refiere el párrafo primero anterior en el RNV, VINTE ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

El 28 de Septiembre de 2016, La Compañía efectuó una oferta pública mixta global de acciones, consistente en: una oferta pública primaria de suscripción de hasta 26,691,013 acciones, incluyendo 5,633,992 acciones materia de la opción de sobreasignación, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y en una oferta pública secundaria de venta de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la emisora. La calve de cotización de estos valores es: VINTE

El 29 de junio de 2017, Vinte colocó un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la Bolsa Mexicana de Valores mediante dos emisiones en vasos comunicantes de Certificados Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte. De esta forma, la Compañía amplía la diversificación de su fondeo y confirma su estrategia de ser un emisor recurrente en el mercado bursátil mexicano. Los Certificados Bursátiles emitidos con clave de cotización Vintel7 y Vintel7-2 tienen un plazo de 5 y 10 años respectivamente, y pagarán el primero una tasa de interés variable igual a TIIE+2.30% y el segundo una tasa fija del 9.70%. Cuentan con una calificación crediticia de 'A+' por parte de Verum y HR Ratings.

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, contando con una Garantía Parcial del BID Invest por el menor de 250 millones de pesos o 50% del saldo insoluto y un Fideicomiso de Garantía con una aportación inicial de 80 millones de pesos para pago de intereses y en su caso de principal. La emisión fue impulsada por inversionistas institucionales, incluyendo afores, banca de desarrollo, aseguradoras, fondos de deuda y banca privada, mostrando un creciente compromiso en inversiones responsables, impulsado por la declaración de inversionistas a

favor del financiamiento de bonos verdes en México propuesta por el Consejo Consultivo de Finanzas Climáticas (CCFC), Climate Bonds Initiative y MéxiCO2. Los recursos netos de la Emisión serán utilizados para financiar proyectos para el desarrollo de comunidades sustentables (con un impacto verde y social) por parte de Vinte en México, en línea con el Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, sobre el cual recibimos la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics, así como una calificación sustentable HR XB+1, nivel más alto bajo la metodología de HR Ratings. La Emisión implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios flexible y sustentable de Vinte.

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

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

El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de Pesos. La emisión consistió del primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de \$400 millones de Pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base. La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*"). El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics y el bono cuenta con la calificación más alta sustentable de XB1+ por HR Ratings. Asimismo, el bono cuenta con la verificación externa sobre el cumplimiento de

estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR).

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

El 4 de diciembre del 2023, Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa de variable de TIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de \$750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúan como inversionista ancla en el mercado mexicano. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de Sustainalytics; asimismo, con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte Pacific Corporate Sustainability (PCS), empresa del Grupo Pacific Credit Rating (PCR). También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por HR Ratings y Verum.

## **5. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO**

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía no ha llevado a cabo cambios a los derechos derivados de los valores que tiene inscritos en el RNV relativos a la Emisión "VINTE 17-2", "VINTE 18X", "VINTE 19-2X", "VINTE 20X SDG", "VINTE 23X SDG" ni de las acciones con clave de pizarra VINTE.

## 6. DESTINO DE LOS FONDOS

### Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 23X SDG", mismos que ascendieron a \$1,485,324,446.00 (un mil cuatrocientos ochenta y cinco millones trescientos veinticuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis Pesos 00/100 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), así como a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

#### Estándares ICMA

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Presentación de informes

#### Estándares SDG Impact

- Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto
- Medición y gestión de impacto
- Transparencia y comparabilidad
- Contexto y Gobernanza

A continuación, se muestra una tabla con un resumen del uso de los recursos netos de la emisión:

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado (4 Dic'23 al 31 Dic'23)	Monto restante por aplicar
Real Granada	Tecámac	43,883,692	
Real Bilbao	Pachuca	3,020,842	
Real Navarra	Pachuca	13,593,789	
Real Madeira	Pachuca	21,145,894	
Real Amalfi	Playa del Carmen	20,432,037	
Real Lucerna	Playa del Carmen	22,289,495	
Real Solare	Querétaro	22,965,654	
Real Cayara	Querétaro	0	
La Vista	Querétaro	11,228,095	
Real Castilla	Tula	28,547,700	
Real Valencia	Cancún	5,147,060	
Real Catania	Cancún	7,720,590	
Real Segovia	Puebla	21,827,344	
Montalto	Monterrey	13,496,968	
Real Alcalá	Tecámac	12,189,914	
Real Las Maravillas	Tijuana	38,164	
<b>Total Colocación</b>		<b>247,527,239</b>	<b>1,237,797,207</b>

## Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de 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 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), así como a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

### Estándares ICMA

- Uso de los Recursos
- Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
- Gestión de los Recursos
- Presentación de informes

### Estándares SDG Impact

- Intención estratégica y establecimiento de metas de impacto
- Medición y gestión de impacto
- Transparencia y comparabilidad
- Contexto y Gobernanza

A continuación, se muestra una tabla con un resumen del uso de los recursos netos de la emisión:

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado
Real Granada	Tecámac	90,047,360
Real Vizcaya	Tecámac	7,975,382
Real Navarra	Pachuca	28,447,967
Real Madeira	Pachuca	27,853,211
Real Bilbao	Playa del Carmen	2,329,086
Real Amalfi	Playa del Carmen	17,087,109
Real Lucerna	Playa del Carmen	22,205,506
Real Solare	Querétaro	64,894,752
Real Cayara	Querétaro	1,077,270
La Vista	Querétaro	10,429,107
Queralt	Querétaro	154,163
Real Castilla	Tula	27,170,081
Real Valencia	Cancún	9,691,599
Real Catania	Cancún	13,267,782
Real Segovia	Puebla	36,583,219
Montalto	Monterrey	19,578,751
Real Alcalá	Tecámac	15,263,731
<b>Total Colocación</b>		<b>394,056,075</b>

## Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 19X y VINTE 19-2X

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de 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

A continuación, se muestra una tabla con un resumen del uso de los recursos netos de la emisión:

Proyectos elegibles	Plaza	Monto aplicado
Real Granada	Tecámac	105,444,772
Real Vizcaya	Tecámac	37,589,053
Real Navarra	Pachuca	53,017,461
Real Madeira	Pachuca	41,647,508
Real Bilbao	Playa del Carmen	26,024,097
Real Amalfi	Playa del Carmen	36,393,274
Real Lucerna	Playa del Carmen	42,214,828
Real Solare	Querétaro	100,310,231
Real Cayara	Querétaro	918,780
La Vista	Querétaro	43,435,802
Queralt	Querétaro	534,455
Real Castilla	Tula	50,571,313
Real Valencia	Cancún	25,022,525
Real Catania	Cancún	32,269,253
Real Segovia	Puebla	61,677,962
Montalto	Monterrey	23,950,346
Real Alcalá	Tecámac	4,657,851
<b>Total Colocación</b>		<b>685,679,512</b>

## Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 18X

Los recursos netos que obtuvo la Emisora con motivo de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 18X", mismos que ascendieron a \$775,422,447.17 (setecientos setenta y cinco millones cuatrocientos veintidós mil cuatrocientos cuarenta y siete Pesos 17/100 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

A continuación se muestra una tabla con un resumen del uso de los recursos netos de la emisión:

<b>Proyectos elegibles</b>	<b>Plaza</b>	<b>Monto aplicado</b>
Real Granada	Tecámac	82,411,800
Real Solare	Querétaro	81,938,563
Real Amalfi	Playa del Carmen	77,844,880
Real Vizcaya	Tecámac	67,940,325
Real Castilla	Tula	60,799,344
Real Bilbao	Playa del Carmen	56,867,017
Real Navarra	Pachuca	54,371,465
Montalto	Monterrey	50,080,222
La Vista	Querétaro	43,159,547
Real Segovia	Puebla	42,005,604
Real Madeira	Pachuca	37,990,208
Real Catania	Cancún	32,083,434
Real Lucerna	Playa del Carmen	24,530,203
Real Valencia	Cancún	23,716,467
Real Cayara	Querétaro	20,165,318
Real Alcalá	Tecámac	18,544,207
Queralt	Querétaro	973,844
<b>Total Colocación</b>		<b>775,422,447</b>

#### **Los recursos de la Emisión de Certificados Bursátiles VINTE 17 y VINTE 17-2**

Los recursos netos que obtuvo la Emisora como consecuencia de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra "VINTE 17" y "VINTE 17-2", mismos que ascendieron a \$487,236,970.33 M.N. (Cuatrocientos Ochenta y Siete Millones Doscientos Treinta y Seis Mil Novecientos Setenta Pesos 33/100 Moneda Nacional), fueron destinados en un 100% (cien por ciento) para el pago y restitución de pasivos, de conformidad con la siguiente tabla:

<b>Tipo</b>	<b>Monto Amortizado</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Fecha de Vencimiento Original</b>
Crédito Simple Revolvente	\$125,000,000	TIEE + 2.90%	5 de abril 2019
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$68,886,667	TIEE + 2.90%	13 de junio de 2019

Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$20,000,000	8.53%	15 de noviembre de 2017
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$89,806,804	TIEE + 3.25%	5 de junio de 2019
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$3,350,303	TIEE + 3.25%	21 de febrero de 2020
<b>Total "Vinte 17"</b>	<b>\$307,043,7743</b>		
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$120,000,000	TIEE + 2.73%	21 de octubre de 2021
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$30,000,000	8.76%	15 de julio de 2017
Crédito Simple Revolvente con Garantía Hipotecaria	\$30,193,196	TIEE + 3.25%	5 de junio de 2019
<b>Total "Vinte 17-2"</b>	<b>\$180,193,196</b>		
<b>Total colocación</b>	<b>\$487,236,970</b>		

## 7. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., ha cumplido puntualmente con la entrega de información requerida por las disposiciones legales, la CNBV, la BMV y la BIVA, por lo que dicha información es pública y se encuentra a disposición de los interesados en sus páginas de Internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.biva.mx](http://www.biva.mx), así como en la página de Internet de Vinte: [www.vinte.com.mx](http://www.vinte.com.mx).

Para aquellos inversionistas que requieran información adicional o copia del presente documento (mismo que está a disposición de los inversionistas en la página de Internet de Vinte), deberán comunicarse con la persona encargada de atención a inversionistas y analistas:

Gonzalo Pizzuto Aznar ([gonzalo.pizzuto@vinte.com](mailto:gonzalo.pizzuto@vinte.com)) en las oficinas ubicadas en la dirección que aparece en la portada de este Reporte Anual, al teléfono (55)5010-7360.

La información de Vinte contenida en dicha página de Internet no es parte ni objeto de este Reporte Anual, ni de algún otro documento utilizado por Vinte en relación con cualquier oferta pública o privada de valores. Se recomienda leer el presente documento acompañado de los reportes públicos más recientes realizados por la Compañía.

## II. LA EMISORA

### 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria sustentable verticalmente integrada, con un enfoque en rentabilidad, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México. Asimismo, se dedica desde hace más de 21 años a desarrollar conjuntos habitacionales sustentables para familias de medianos ingresos, enfocados en mejorar su calidad de vida.

Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Vinte ha desarrollado desde su fundación más de 57 mil viviendas en seis estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto de ingresos en el periodo 2008 a 2023 fue igual al 14.3%. El equipo de dirección de Vinte cuenta en promedio con más de 32 años de experiencia en el sector.

#### Vinte hoy



**Más de 57,936 viviendas** escrituradas, principalmente en el centro del país



Liderada por un equipo de dirección con **más de 32 años de experiencia** en el sector



**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** (\*dividendos de utilidades del 2019 y 2020 pagados en 2021)



**6 premios internacionales** y 9 Premios Nacionales de Vivienda, entre otros



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



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**

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria mexicana con más de 21 años de experiencia

**Creamos Comunidades Sustentables y alto Impacto Social**

- 57 mil viviendas en 25 comunidades sustentables que promueven el desarrollo social por medio de un diseño extraordinario e integrador.

**De manera institucional**

- Equipo directivo con 32 años de experiencia en el sector y Consejo Institucional.
- Impulsados por el Banco Mundial/IFC, BID, DEG/KfW, Proparco & IFU.
- 11 emisiones bursátiles desde 2011 a 3, 5, 7 y 10 años y IPO en 2016.



**Basado en un modelo de negocio replicable en un mercado sólido**

- Crecimiento en ingresos del 14.3% promedio desde 2008.
- Demanda anual de viviendas en México es mayor que la oferta de viviendas.

**Enfocado en rentabilidad**

- 19% de ROE promedio en los últimos 16 años.
- 15 años pagando dividendos ante una visión de generación de flujo de efectivo.

**Con diversificación y flexibilidad operativa**

- Operaciones en 6 estados del país.
- Sana diversificación hipotecas Infonavit, Fovissste, y bancos sin dependencia en subsidios.

**Diferenciación de Producto Vinte**

(50% de las ventas son originadas por recomendaciones de Clientes actuales y medios digitales debido a diferenciadores de la Compañía)

**Diseño Integral**



🏡 **Diseño sustentable** que contribuye a mejorar la calidad de vida

**Tecnología para la Vivienda**



💡 Orientación a una vivienda de calidad, equipada con **tecnología de punta**

**Promoción de Vida en Comunidad**



🏡 Enfoque en **postventa** – con injerencia en administración vecinal, garantías y calidad de la vivienda

### 1.1. Nuestro Propósito.

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

### 1.2. Nuestros Valores.

<b>Innovación</b>	Somos visionarios y creativos, abrimos brecha desafiando lo convencional, nuestros sueños inspiran el cambio en beneficio de todos y del entorno.	
<b>Pertenencia</b>	Juntos valemos más que separados; desarrollamos comunidades integradas, promovemos la solidaridad, y generamos satisfacción y felicidad.	
<b>Pasión</b>	Estamos comprometidos, actuamos con determinación, cuidamos cada detalle, y nos enfocamos en atender necesidades reales de nuestros clientes.	
<b>Trascendencia</b>	Queremos hacer historia a través de nuestro esfuerzo diario, generando valor compartido.	

### 1.3. Datos de la Compañía

<b>Nombre:</b>	Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.
<b>Lugar de</b>	Ciudad de México, México.
<b>Fecha de</b>	16 de agosto de 2001.
<b>Nacionalidad</b>	Mexicana.
<b>Duración:</b>	Indefinida.
<b>Régimen:</b>	Sociedad Anónima Bursátil de Capital
<b>RFC:</b>	VVI-010822-BF6
<b>Domicilio Fiscal:</b>	Avenida Vía Real Manzana 16, Lote 1, Local 2, Fraccionamiento Real del Sol, Estado de México, México. C.P. 55770
<b>Domicilio Corporativo:</b>	Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, Ciudad de México, México. C.P. 05349
<b>Teléfono:</b>	+52 (55) 5010-7360

Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 20 años. Ver la sección "II. LA EMISORA - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA - 1.9. Estrategias de Negocio" de este Reporte.

## Reconocimientos y Aliados de Vinte



- ✓ Fundación e inicio de operaciones de Vinte.
- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2005.
- ✓ Precursor de la hipoteca digital.
- ✓ Financiamiento créditos puente de Sofoles.
- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2006 y 2007.



- ✓ IFC: Inversión de capital por el 10% de Vinte y línea de crédito a 7 años.
- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2008, 2009 y 2010.



- ✓ Primera certificación de viviendas EDGE del IFC.
- ✓ Bonos con PCG de IFC y BID por 400 mdp.
- ✓ DEG: Líneas de crédito a tasa fija por 500 mdp.



- ✓ Premio Nacional de Vivienda 2013.
- ✓ CII: Inversión de capital por el 5% de Vinte.
- ✓ Bono a 5 años con PCG de BID 200 mdp.

- ✓ IPO Vinte, Primer M&A.
- ✓ Bonos a 5, 7 y 10 años 1,300 mdp (800 mdp en Bonos Sustentables con PCG del BID Invest).

- ✓ Vivienda para personas con discapacidad.
- ✓ Casa híbrida / cero gas piloto en Edo de México, Qro y Q. Roo.

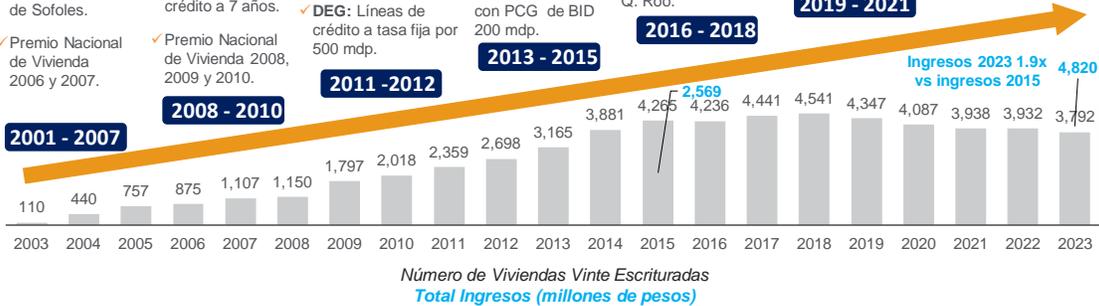


- ✓ Reconocimiento en Lista **Change the World 2019** por **Fortune** y **P4G** State of the Art Partnership Awards.
- ✓ 3 Bonos Sustentables a 3 y 7 años 1,100 mdp (1 bono SDG).



- ✓ **PROPARCO & IFU**: Inversión de capital por el 7% de Vinte.
- ✓ **M&A**: 25% adicional de J. de Mayakoba

- ✓ **BID Invest** 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.



Vinte tiene su sede en la Ciudad de México, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, Puebla, Nuevo León y próximamente en Baja California. 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, consistente 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.

## 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%



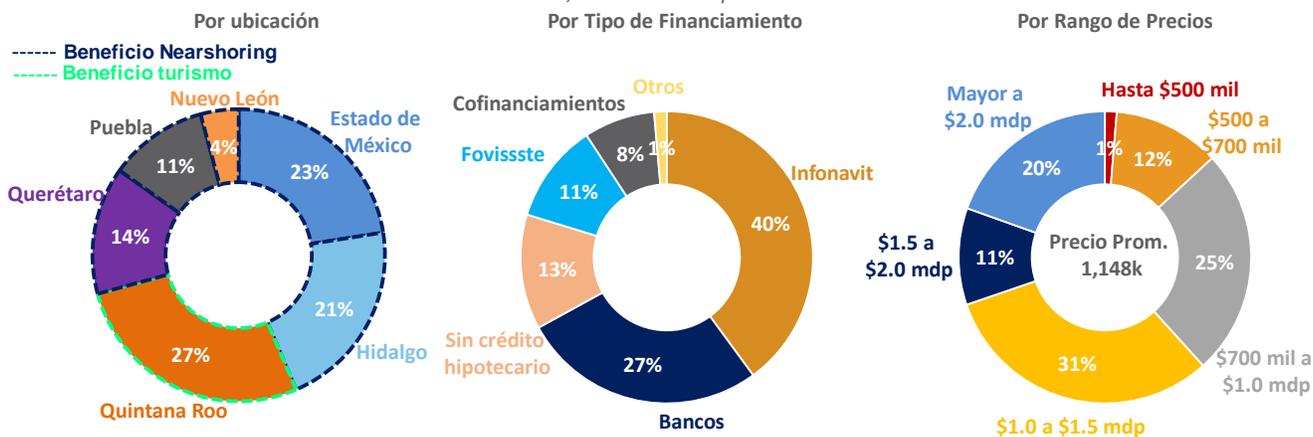
Fuente: Datos de la Compañía, SHF, INEGI & SEDATU. (1) Centro del País: Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Querétaro y Puebla. (2) INEGI (3) SHF (4) SEDATU

Con respecto a la diversificación geográfica de ingresos, durante 2023 el 68.6% de los ingresos por escrituración de viviendas de la Compañía provino de plazas ubicadas en el centro del país, incluyendo Tecámac, Edo. Méx. (norte de la Ciudad de México), Pachuca y Tula, Hidalgo, Querétaro, Querétaro y Puebla, Puebla, por su parte Monterrey N.L. con 4.2% y el 27.2% restante provino de Quintana Roo (Cancún, Playa del Carmen y Mayakoba). 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.

### Distribución de ingresos por escrituración de viviendas UDM a Dic'2023

4,159 millones de pesos



- Ubicados donde se concentra el 45% del total de inversión extranjera directa en México
- Q. Roo es el mercado principal de turismo en México

Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el uso más eficiente de los recursos naturales.

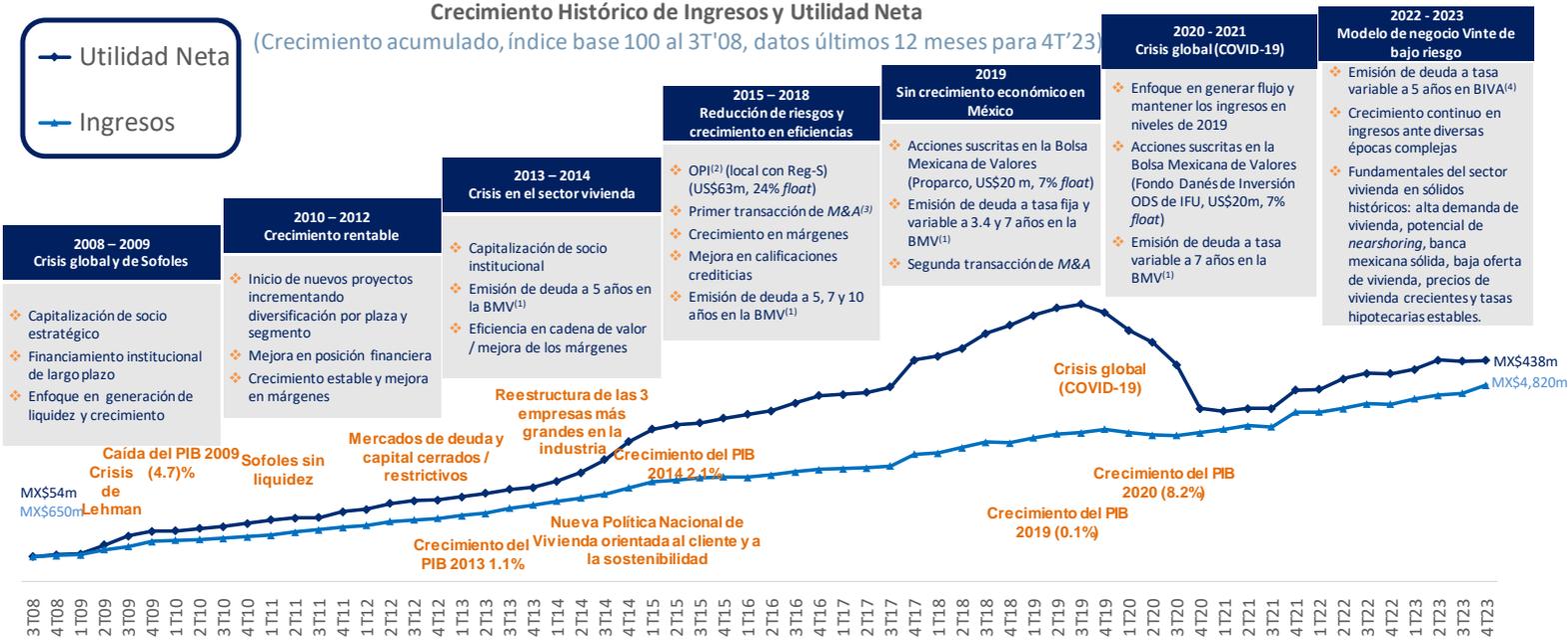
- Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo nueve Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the Year* del *Financial Times* e IFC en 2012.
- Asimismo, Vinte fue reconocida por Fortune como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa. Fortune considera como factores para selección de la lista de empresas cambiando al mundo el Impacto Social Medible, Rentabilidad de Negocio, Innovación e Integración Corporativa, resultando en una lista de empresas que *van bien por hacer el bien*. Vinte considera un honor haber sido seleccionada como parte de esta lista en el 2019 y continuará operando como lo ha hecho desde su incorporación incluyendo la Sustentabilidad (impacto social y ambiental) e innovación como factores claves de su Modelo de Negocio. En la siguiente liga se puede consultar más información relacionada a la metodología de Fortune de la lista Change the World: <https://fortune.com/2019/08/19/change-the-world-circular-economy/>. Así como la lista completa del 2019: <https://fortune.com/change-the-world/2019/search/>.

- Durante el 2020, Vinte fue galardonada por el *P4G* con su máximo premio del *P4G State of the Art Partnership award* por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE. Dicha iniciativa fue ganadora del premio P4G por el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11, correspondiente a Ciudades y Comunidades Sostenibles, de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Este proyecto tuvo como objetivo producir viviendas eficientes que disminuyeran notablemente la huella de carbono y generaran ahorros para las familias.
- Vinte ha desarrollado 13,627 viviendas EDGE entre 2019 y 2023, incluyendo 1,378 viviendas EDGE Advanced, logrando ahorros anuales de 9,450 toneladas de CO2 y 753,478 metros cúbicos de agua, así como más de 2.7 millones de Giga Joules de ahorro en energía capturada en materiales.

Vinte es una empresa que cuenta con un historial de operación de más de 21 años en el sector inmobiliario. La mayoría de sus directivos, gerentes y coordinadores han dedicado gran parte de su trayectoria profesional a la Compañía y, en general, al sector de la vivienda. Los directivos y ejecutivos que forman parte de Vinte son un grupo con más de 33 años de experiencia en promedio en empresas del sector, dentro de las áreas de promoción, desarrollo, diseño y construcción de conjuntos habitacionales integralmente planeados y precursores de una nueva generación de vivienda. De esta manera, Vinte ha sido capaz de competir exitosamente en el mercado y sostener un crecimiento anual compuesto en sus ingresos del 14.3% en el periodo 2008 a 2023. En particular, Vinte ha logrado rentabilidad positiva constante en los últimos dieciséis años (2008 al 2023), a pesar de fuertes cambios en su entorno.

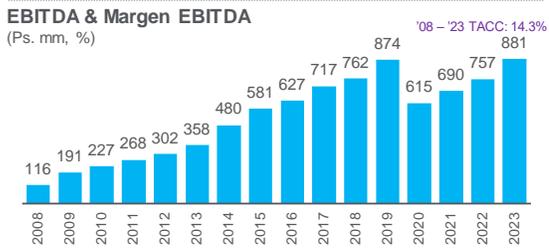
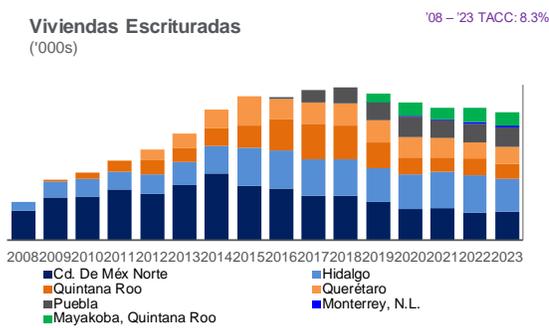
#### **Ingresos y Utilidad Neta**

(Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2023)

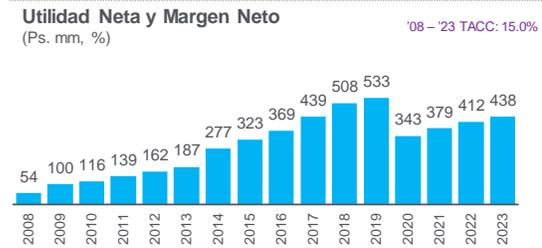
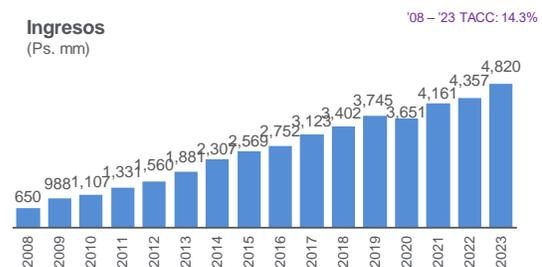


En línea con el comportamiento de los ingresos, los cuales han presentado una TACC igual a 14.3% desde el cuarto trimestre de 2008 hasta el cuarto trimestre de 2023, el EBITDA ha presentado una TACC de 14.3% y la utilidad neta una TACC de 14.9% en el mismo periodo.

### Crecimiento en Viviendas Escrituradas, Ingresos, EBITDA y Utilidad Neta (2008-2023)



**Margen EBITDA**  
17.9% 19.3% 20.5% 20.1% 19.4% 19.0% 20.8% 22.6% 22.8% 23.0% 22.4% 23.4% 16.8% 16.6% 17.4% 18.3%



**Margen Neto**  
8.3% 10.1% 10.5% 10.4% 10.4% 9.9% 12.0% 12.6% 13.4% 14.1% 14.9% 14.2% 9.4% 9.1% 9.5% 9.1%

En el año 2023, la Compañía concretó la escrituración de 3,792 viviendas, lo que representó una disminución de 3.6% con respecto a 2022. Durante dicho año los ingresos aumentaron en un 10.6% a \$4,820 millones de pesos, en línea al plan de negocios de la Compañía; los ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento y tecnologías para la vivienda del 2023 representaron un aumento de 1.8% y una disminución de 4.9% respectivamente comparado con el año previo. A la fecha, la Compañía posee 17 desarrollos en construcción en ocho ciudades localizadas en seis estados de la República Mexicana, incluyendo: Tecámac, Edo. Méx., Pachuca y Tula, Hgo., Querétaro, Qro., Puebla, Pue., Monterrey, N.L., Cancún, Playa del Carmen y Mayakoba, Q.Roo. Vinte posee una reserva territorial total de 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, medio y residencial, de las cuales 3,135 lotes equivalentes en terrenos en asociación a través de fideicomisos. Toda la reserva territorial de Vinte es contabilizada a costo dentro de su balance general, sin compromisos ni asociaciones con terceros, con excepción del convenio de coinversión con BK Partners en el Proyecto denominado Ciudad Mayakoba. Parte de la reserva de Vinte se estima con un valor comercial igual a 4.6 veces su valor en libros, derivado de avalúos que se cuentan sobre algunos terrenos aportados en garantía a favor de instituciones financieras.

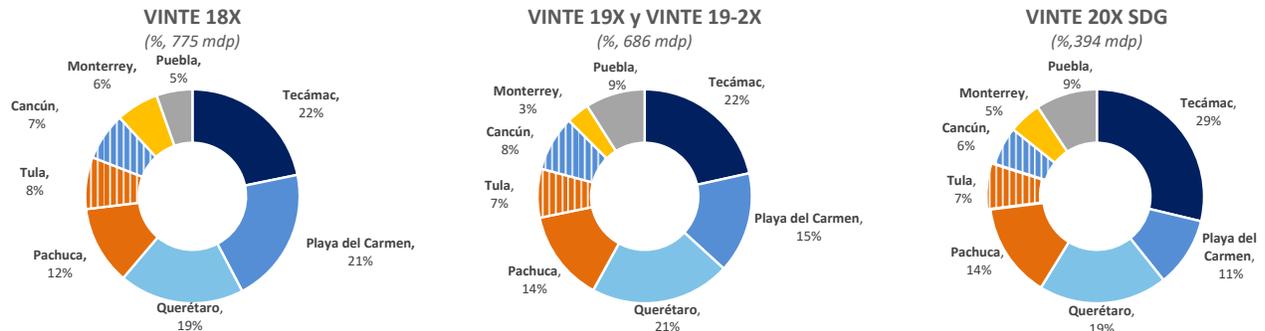
### Viviendas Escrituradas y Lotes en Reserva Territorial

	Viviendas Escrituradas históricamente																	Reserva actual de lotes			
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Reserva 4T'23	
Tijuana																				900	
Monterrey																2	32	50	77	52	462
Mayakoba, Q. Roo.															265	391	340	413	379	3,313	
Puebla													34	365	487	509	592	524	544	594	3,863
Cancún										68	173	208	242	290	265	244	168	213	144	4,287	
Tula									73	274	482	470	436	568	467	605	610	669	679	2,002	
Querétaro						4	318	431	547	854	614	623	658	665	616	557	482	497	6,107		
Playa del Carmen					61	206	310	419	400	461	503	713	811	694	497	250	268	279	306	6,188	
Pachuca			37	285	461	513	525	596	631	546	635	675	640	529	545	427	467	440	282	3,557	
Estado de Mexico	757	875	1,070	865	1,275	1,299	1,520	1,365	1,630	1,985	1,618	1,522	1,324	1,315	1,132	930	954	815	859	9,630	
<b>Total</b>	<b>757</b>	<b>875</b>	<b>1,107</b>	<b>1,150</b>	<b>1,797</b>	<b>2,018</b>	<b>2,359</b>	<b>2,698</b>	<b>3,165</b>	<b>3,881</b>	<b>4,265</b>	<b>4,236</b>	<b>4,441</b>	<b>4,541</b>	<b>4,347</b>	<b>4,087</b>	<b>3,938</b>	<b>3,932</b>	<b>3,792</b>	<b>40,309</b>	
																				Lotes 100% propios	
																				Lotes aportados en Fideicomisos	
																				37,174	
																				3,135	

A continuación, se incluye una descripción de las principales inversiones que se han realizado por los últimos 3 ejercicios:

(MXP\$ miles)	2021	2022	2023
<b>Inversión en Adquisición de Reserva Territorial (flujo)</b>	309,251	262,937	367,663

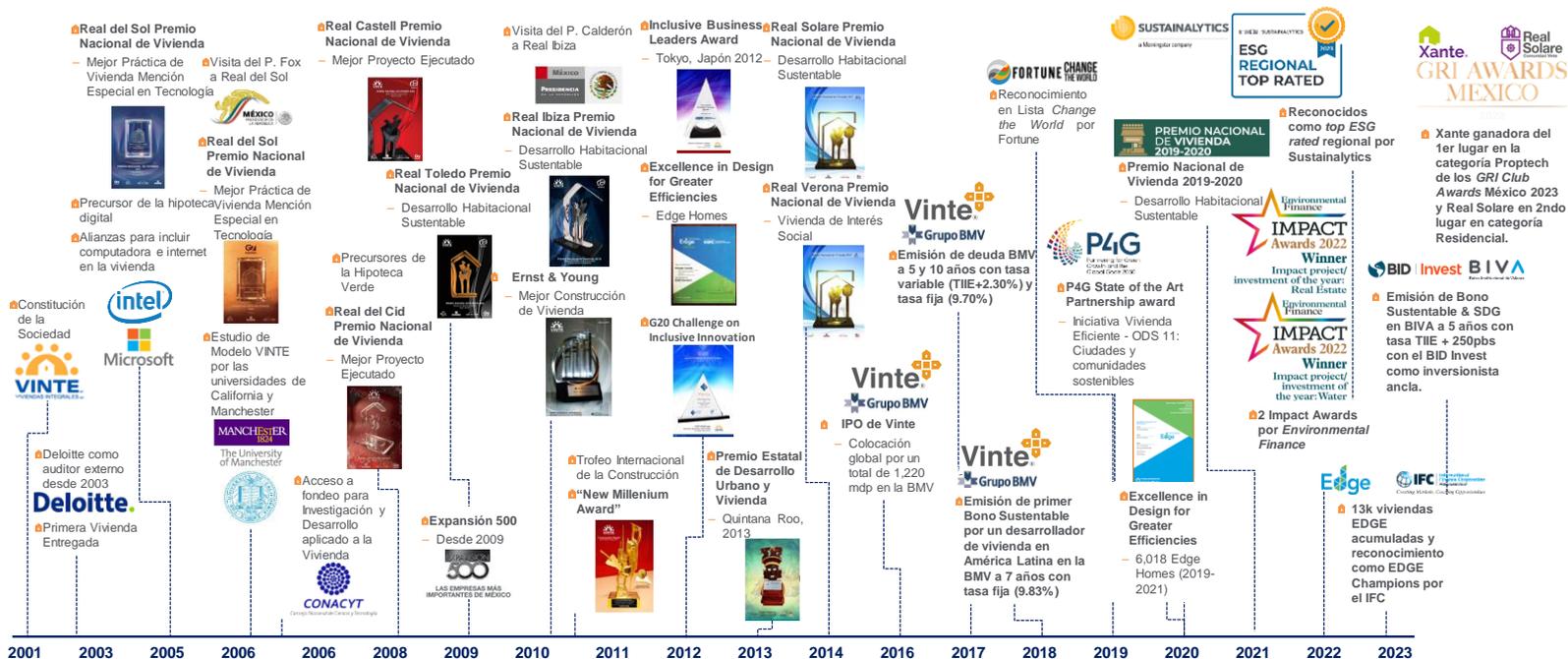
Al 31 de diciembre de 2023, se han dispuesto la totalidad de los recursos netos obtenidos en la emisión de deuda "VINTE 18X", "VINTE 19-2X" y "VINTE 20X SDG" por un total de Ps.1,855 mills., lo que nos permitió continuar con el desarrollo de nuestras comunidades sustentables. Los recursos se implementaron en 17 de nuestros proyectos en las ciudades de Tecámac, Querétaro, Playa del Carmen, Tula, Pachuca, Monterrey, Puebla y Cancún, incluyendo en el desarrollo de 10,003 viviendas ecológicas certificadas EDGE entre 2019 y 2022. A continuación, se presenta un resumen del uso de los recursos netos:



Al 31 de diciembre de 2023, aún no se han dispuesto la totalidad de los recursos netos obtenidos de la emisión de deuda "VINTE 23X SDG".

#### 1.4. Evolución de la Compañía

##### Reconocimientos al Modelo de Negocio de Vinte



Agosto 2001

Vinte se constituye e inicia operaciones.

**Julio 2003** Primera casa entregada en conjunto urbano Real del Sol.

**Junio 2005** Firma de convenio con Intel, Microsoft, INFONAVIT e INEA para incluir una computadora y acceso a Internet como parte integral de cada vivienda entregada.

**Octubre 2005** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2005, Mención Especial, en la categoría de "Mejores Prácticas" de manos del Presidente Vicente Fox Quesada.

**Febrero 2006** Visita del Presidente Vicente Fox Quesada al desarrollo de la Compañía Real del Sol.

**Octubre 2006** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2006, Mención Especial, en la categoría de "Mejores Prácticas" de manos del Presidente Vicente Fox Quesada. Inicio formal del Estudio sobre el Impacto de la Tecnología en el Hogar por parte de la Universidad de California en Irvine y Universidad de Manchester.

**Noviembre 2006** Beneficiados por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la tecnología Séptima Generación. Autorización del segundo conjunto urbano, Real del Cid, y del tercer conjunto urbano, Real Castell, de la Compañía. Primera vivienda escriturada en el desarrollo Real del Cid.

**Enero 2008** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2007, Mención Especial, en la categoría "Mejor Proyecto Ejecutado" en la subcategoría "Accesibilidad".

**Febrero 2008** Inversión directa por parte del IFC del 10.6% del capital social.

**Mayo 2009** Beneficiados por segunda ocasión por el "Programa de Apoyo a Emprendedores Última Milla" para la promoción de la Investigación y Desarrollo de la Tecnología Séptima Generación.

**Octubre 2009** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2008 por el Mejor Proyecto Ejecutado en el Conjunto Urbano Real Castell y Premio Especial en la Categoría Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Toledo. Otorgamiento de concesión telefónica por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Septiembre 2010** Ganadores del Premio Nacional de Vivienda por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Ibiza. Premio Ernst & Young 2010 como Líder *Entrepreneur* del Sector Vivienda, Reconocimiento del Gobierno de Canadá al Liderazgo en la reducción de los efectos de Cambio Climático.

<b>Marzo 2011</b>	Vinte colocó su primera emisión de Certificados Bursátiles por \$100 millones de Pesos con vencimiento de tres años al amparo de un programa de colocación de \$1,000 millones de Pesos a 5 años.
<b>Mayo 2011</b>	Ganadores del Trofeo Internacional de la Construcción <i>New Millennium Award "2011"</i> .
<b>Diciembre 2011</b>	Ganadores del Premio Hombres y Mujeres de la Casa 2011. Primera vivienda Escriturada en el Desarrollo Real Solare en Querétaro.
<b>Junio 2012</b>	Ganador <i>G20 Challenge on Inclusive Business Innovation</i> .
<b>Junio 2012</b>	Nominación <i>Sustainable Investment of the Year, Financial Times / IFC, Sustainable Finance Awards</i> .
<b>Noviembre 2012</b>	Primera Certificación EDGE ( <i>Excellence in Design for Greater Efficiencies</i> ) del IFC a nivel mundial en materia de vivienda.
<b>Diciembre 2012</b>	Firma del Primer Crédito para la Construcción bajo el Programa Eco-Casa de la SHF con recursos del BID y del <i>Kreditanstalt für Wiederaufbau (Reconstruction Credit Institute o KfW)</i> .
<b>Septiembre 2013</b>	Inversión directa por parte de la CII correspondiente al 5.0% del capital social de la Compañía.
<b>Octubre 2013</b>	Premio <i>Inclusive Business Award 2013</i> otorgado por el IFC.
<b>Noviembre 2013</b>	Firma de crédito sindicado con SHF y NAFIN por hasta \$300 millones de Pesos con un plazo de ocho años.
<b>Diciembre 2013</b>	Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo.
<b>Marzo 2014</b>	Ganadores del Premio Nacional de Vivienda 2013 por Desarrollo Habitacional Sustentable en el Conjunto Urbano Real Solare y en la categoría Vivienda de Interés Social por el Conjunto Real Verona.
<b>Diciembre 2014</b>	Firma de Convenio de Coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, Playa del Carmen, Q.Roo.
<b>Septiembre 2016</b>	La Compañía realizó exitosamente una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores el 28 de septiembre por un total de \$1,220,000,010.88 pesos, de la cual el 58% correspondió a una oferta pública primaria incluyendo la opción de sobreasignación y el 42% a una secundaria.
<b>Junio 2017</b>	Vinte concluyó exitosamente la colocación de un total de \$500 millones de pesos en deuda de largo plazo en la

Bolsa Mexicana de Valores mediante dos emisiones de Certificados Bursátiles con plazos de 5 y 10 años. Con un objetivo original de colocación de \$300 millones de pesos Vinte obtuvo una sobredemanda de 2.15 veces lo que le permitió colocar \$315 millones de pesos a cinco años y \$185 millones de pesos a 10 años, siendo esto muestra de la confianza del mercado en el modelo de negocio diferenciado de Vinte.

**Agosto 2018**

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. 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

**Junio 2019**

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

**Junio 2019**

El 18 de junio de 2019, Vinte llevó a cabo una suscripción de acciones ordinarias por una cantidad de \$350,000,025.60 Pesos. 578,764 nuevas acciones fueron suscritas por accionistas actuales y 12,288,884 acciones remanentes fueron suscritas, conforme a lo aprobado en la Asamblea y Consejo de Administración de Vinte, por la Institución Financiera de Desarrollo francesa "Proparco", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD).

**Septiembre 2019**

Vinte fue reconocida por Fortune el 19 de agosto como una de 52 empresas en el mundo (incorporadas en 18 países) que están cambiando al mundo a través de impacto social durante el 2019. La lista Change the World se ha publicado por Fortune por 5 años consecutivos, Vinte siendo la tercer empresa mexicana y única mexicana en la lista del año actual a ser reconocida, así como la única empresa del sector de vivienda en el mundo a ser incluida en dicha lista. La lista incluye empresas que tengan el más alto impacto positivo social a través de

actividades del "core business" y que al hacer este impacto se genere una sólida rentabilidad para la empresa.

**Octubre 2020**

Vinte fue galardonada por el P4G con su máximo premio del P4G State of the Art Partnership award por el ODS 11 por su iniciativa de vivienda impulsada por CONAVI, INFONAVIT y ALENER. La iniciativa fue desarrollada por Vinte siguiendo las bases de diseño de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), las reglas de otorgamiento del Infonavit y a través de una coordinación estratégica con la Alianza por la Eficiencia Energética (ALENER), y el resultante fue la Vivienda Cero Energía y la certificación continua EDGE.

**Noviembre 2020**

El 11 de noviembre de 2020, Vinte realizó exitosamente la décima emisión de certificados bursátiles por \$400 millones de Pesos. La emisión consistió en el primer Bono Sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del *SDG Impact* del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD): VINTE 20X SDG, por un monto de \$400 millones de Pesos, con vencimiento a 7.0 años y a una tasa variable de TIIE 28 + 250 puntos base. La emisión cuenta con una calificación de "A+" por parte de Verum y HR Ratings sin garantía específica alguna. La Emisión contó, principalmente, con apetito de inversión de impacto de Europa e implica un paso importante en la estrategia de financiamiento de Vinte y confianza de los inversionistas en el modelo de negocios de bienestar compartido ("*Shared Value Business Model*").

**Diciembre 2020**

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

**Diciembre 2021**

Vinte obtuvo el Premio Nacional de Vivienda, en su edición 2019-2020 en la categoría "Desarrollo

Habitacional Sostenible" por el proyecto de la Casa Cero Gas, en el desarrollo Real Granada, ubicado en Tecámac, Estado de México.

**Diciembre 2022** Vinte fue reconocida por *Environmental Finance* con dos Premios de Impacto, el primero siendo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Agua, y el segundo Proyecto de Impacto / Inversión del Año en la categoría Bienes Raíces.

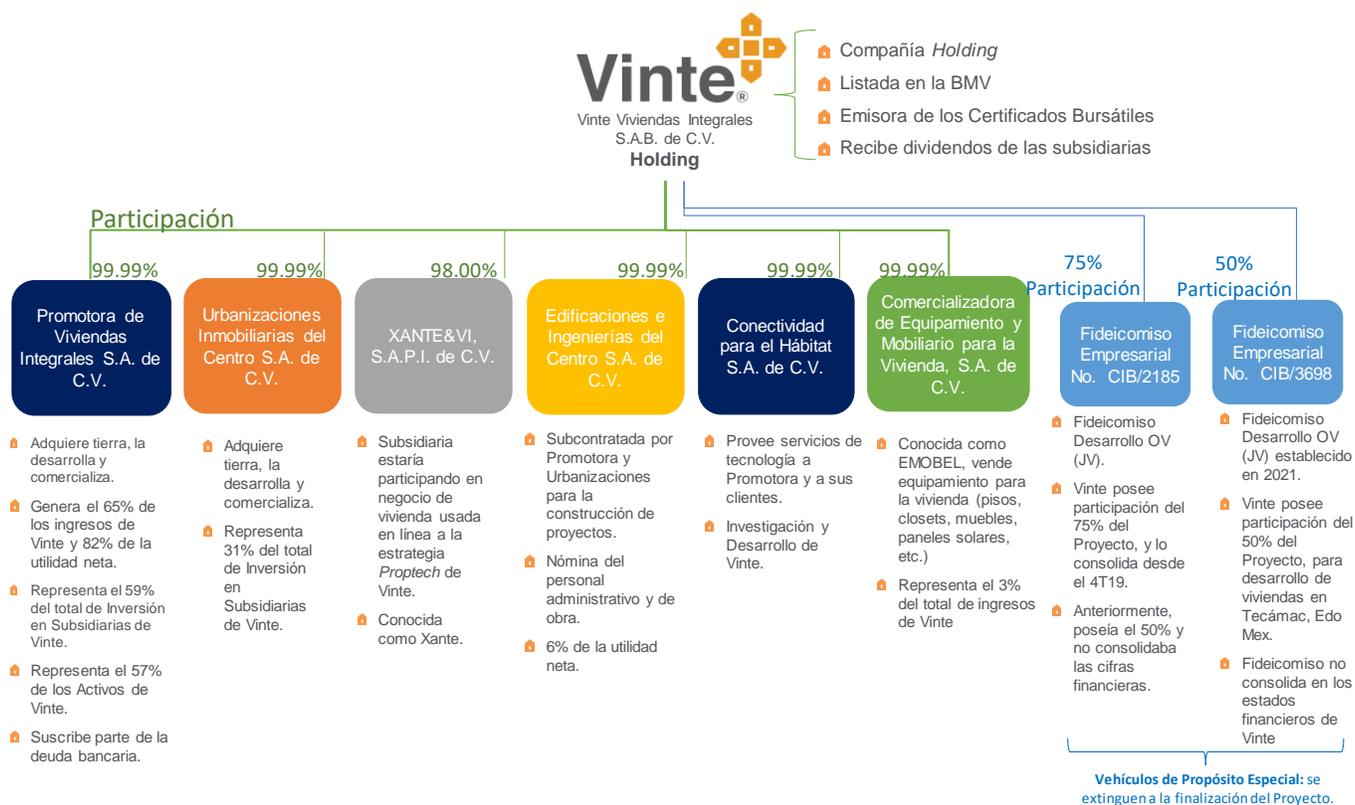
**Diciembre 2022** Vinte fue incluida en la lista Regional *Top Rated 2023* de *Sustainalytics*, reafirmando el compromiso de la Compañía con su estrategia de sustentabilidad. Vinte mantiene como prioridad cumplir con altos estándares en ESG, posicionándose dentro del top 9% en ESG a nivel mundial, de acuerdo con *Sustainalytics*.

**Diciembre 2023** Vinte realizó exitosamente la décima primera emisión de certificados bursátiles por \$1,500 millones de pesos, con vencimiento a 5 años y una tasa de variable de TIIE 28 + 250 puntos base, sin garantía específica alguna. La emisión contó con el BID Invest como inversionista ancla, con una inversión de \$750 millones de pesos, siendo la primera vez que actúa como inversionista ancla en el mercado mexicano. El bono VINTE 23X SDG es el segundo bono sustentable alineado a los estándares para Bonos ODS del SDG Impact del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que emite la empresa. La emisión se realizó conforme El Marco de Referencia de Bonos Sustentables Vinte, actualizado el 2023 y cuenta con la Opinión Favorable por parte de *Sustainalytics*; asimismo, con la verificación externa sobre el cumplimiento de estándares de Bono ODS por parte *Pacific Corporate Sustainability (PCS)*, empresa del Grupo *Pacific Credit Rating (PCR)*. También, el bono VINTE 23X SDG cuenta con calificación "AA-" con perspectiva estable por *HR Ratings* y *Verum*.

**Diciembre 2023** Xante, la PropTech de Vinte, dedicada a la compra y venta de vivienda usada, ganó el primer lugar en la categoría de PropTech del Año, en los *GRI Club Awards México 2023*. Asimismo, el desarrollo Real Solare en Querétaro ganó el segundo lugar dentro de la categoría de Proyecto Residencial.

### 1.5. Descripción de las Empresas del Grupo

Vinte está conformada por seis subsidiarias: Promotora, Urbanizaciones, XANTE&VI (antes Vinte Administración), EIC, Conectha y Emobel, en la cuales mantiene una participación accionaria del 99.99%. La estructura corporativa de Vinte, así como las actividades que desarrolla cada una de sus Subsidiarias se describen en la siguiente gráfica:



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.

Los proyectos de vivienda son consolidados en Vinte, mismos que, en el 2022, generaron aproximadamente el 94% del total de los ingresos consolidados de la Compañía. En este sentido, Vinte ha consolidado o está en proceso de desarrollar los siguientes proyectos:

Nombre del Desarrollo	Estado	Descripción	Estatus
Real del Sol	Estado de México	conjunto urbano de interés social y medio constituido por 1,860 viviendas.	Finalizado
Real del Cid	Estado de México	conjunto urbano de interés social y medio constituido por 4,871 viviendas.	Finalizado

<b>Real Castell</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 486 viviendas.	Finalizado
<b>Real Verona</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés social constituido por 5,508 viviendas.	Finalizado
<b>Real Firenze</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 749 viviendas.	Finalizado
<b>Real Toscana</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial constituido por 1,634 viviendas.	Finalizado
<b>Real Granada</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés social y medio en desarrollo por más de 7,000 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Toledo</b>	Hidalgo	conjunto urbano de interés social y medio constituido por 4,652 viviendas.	Finalizado
<b>Real Castilla</b>	Hidalgo	conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 7,227 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Ibiza</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio constituido por 2,575 viviendas.	Finalizado
<b>Real Solare</b>	Querétaro	conjunto urbano de interés social y medio en desarrollo por 1,017 viviendas en su primera fase, de un total de aproximadamente 7,000 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Valencia</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 4,000 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Bilbao</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio en desarrollo por aproximadamente 2,000 viviendas.	Finalizado
<b>Real Segovia</b>	Puebla	conjunto urbano de interés social en desarrollo por más de 4,551 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Navarra</b>	Hidalgo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 2,690 viviendas.	En Desarrollo
<b>La Vista</b>	Querétaro	conjunto urbano de interés medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,353 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Carrara</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y medio alto constituido por 180 viviendas.	Finalizado
<b>Real Vizcaya</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 523 viviendas.	Finalizado
<b>Real Madeira</b>	Hidalgo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,673 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Amalfi</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 2,208 viviendas.	En Desarrollo

<b>Catania Residencial</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio y medio alto en desarrollo por aproximadamente 1,071 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Lucerna</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio proyectado por aproximadamente 2,702 viviendas.	En Desarrollo
<b>Montalto</b>	Nuevo León	conjunto urbano de interés medio alto en desarrollo por aproximadamente 675 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Cayara</b>	Querétaro	conjunto urbano de interés social y medio proyectado por aproximadamente 2,300 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Alcalá</b>	Estado de México	conjunto urbano de interés medio y residencial proyectado por aproximadamente 741 viviendas.	En Desarrollo
<b>Jardines de Mayakoba</b>	Quintana Roo	conjunto urbano de interés medio y residencial en desarrollo por aproximadamente 3,600 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Las Maravillas</b>	Baja California	conjunto urbano de interés medio alto proyectado por aproximadamente 900 viviendas.	En Desarrollo
<b>Real Bilbao</b>	Hidalgo	conjunto urbano de interés social e interés medio en desarrollo por más de 2,760 viviendas.	En Desarrollo

## 1.6 Ventajas Competitivas.

### 1.6.1. Modelo de negocio diferenciado, sustentable, y con visión integral

Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos, manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta siete tipos de vivienda en una misma comunidad, muestra de su capacidad para mezclar diversos segmentos de vivienda en un mismo desarrollo. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 57 mil viviendas en más de 25 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 8.3% en el número de casas escrituradas para

el periodo de 2008 a 2023. La Compañía define los tres diferentes segmentos económicos de la siguiente manera:

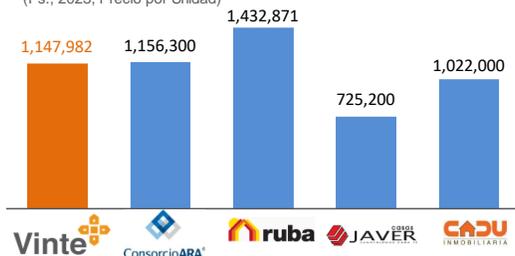


Enfoque en los segmentos de interés social, medio y residencial

Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial, minimizando el impacto ante potenciales cambios de la política gubernamental de vivienda. Durante 2023, \$3,350 millones de Pesos de su ingreso por escrituración, que representan el 80.5%, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, no se realizaron escrituraciones de viviendas con un precio menor o igual a \$460,000 Pesos y no se escrituraron viviendas con subsidios. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores, minimizando el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental, como se observa en la siguiente gráfica:

### Comparativo de Precio Promedio vs. Competidores <sup>(1)</sup>

(Ps., 2023, Precio por Unidad)

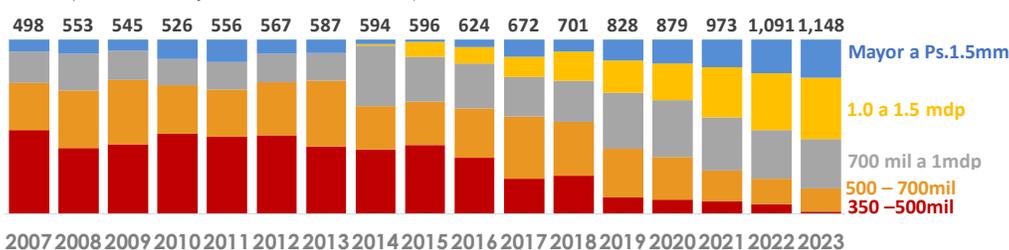


✓ Precio promedio de vivienda por arriba del promedio del sector minimizando el impacto ante potenciales cambios de política gubernamental

✓ Productos con diseño, tecnología y postventa de calidad en todos los tipos de vivienda permiten flexibilidad en ingresos por segmento

### 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.

Esta diferenciación de producto y nivel de precio se reflejó principalmente en el pasado ya que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014 y en promedio en el periodo 2011 al 2015, aproximadamente el 5% de los ingresos totales de la Compañía dependieron de la venta de vivienda con subsidio. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Sin embargo, durante 2015 y 2016 notamos mayor participación en los ingresos de venta de viviendas con subsidio ya que representaron el 12.1% y 12.2% de los ingresos totales de Vinte. Dicho incremento respecto de los ingresos previos al 2015, se explica principalmente por: (1) un aumento en la disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía. Durante el 2017, hubo una disminución de 27% en el presupuesto de subsidios otorgados por la CONAVI. Los ingresos por escrituración de vivienda con subsidios de Vinte representó el 2.4% y 4.0% de los ingresos totales por escrituración de vivienda durante 2017 y 2018 respectivamente. Durante los primeros dos años de la nueva administración, 2019 y 2020, dada la disminución en el presupuesto federal de subsidios para la adquisición de viviendas, los ingresos de Vinte por la escrituración de viviendas con subsidios representó solo 0.1% en ambos años. Vinte no escrituró viviendas con subsidios durante el 2021, 2022 y 2023.

**Participación correspondiente a la Venta de Vivienda con Subsidio en el Total de Ingresos por escrituración de vivienda de Vinte**



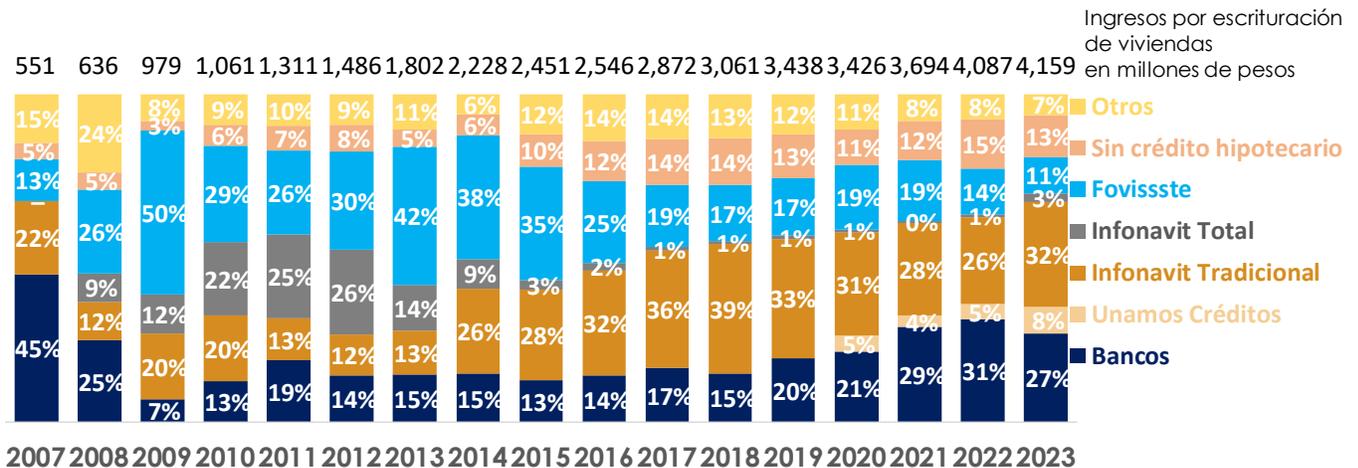
Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

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

## Diversificación y Evolución de Fuentes de Hipoteca

(% sobre el total de ingresos por escrituración de viviendas de Vinte)

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



- **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

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)

### Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento compuesto de ingresos y utilidad neta durante los últimos quince años de 14.3% y 15.0% respectivamente. Al cierre del cuarto trimestre de 2023, los ingresos totales de Vinte fueron de \$4,820 millones de Pesos y su utilidad neta fue de \$438 millones de Pesos, lo que representa una TACC de 14.3% y 15.0%, respectivamente, desde el 2008. En adición al crecimiento en métricas financieras clave, Vinte ha demostrado una habilidad de generar flujos operativos positivos. Esto se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 - 2009. Esta habilidad de respuesta dinámica al entorno macroeconómico se muestra en la siguiente tabla:

## Estrategias de Respuesta ante Entorno Cambiante



Enfoque Vinte ante perspectiva 2024: Fundamentales del sector vivienda en México en uno de sus niveles más sólidos de su historia

1. *Nearshoring* con IED récord en el 2023 y con perspectiva positiva de largo plazo.
2. Empleo formal en franco crecimiento y con una pirámide poblacional joven.
3. Bancos e hipotecarias en México con la más alta capitalización histórica.
4. Originación hipotecaria del Infonavit y de la banca creciendo un 14.5% en el 2022.
5. Producción de vivienda en México en mínimo histórico.
6. Tasas hipotecarias menores que los CETES.
7. Precios de las viviendas creciendo al doble que la inflación (demanda > oferta) desde el 2015.
8. El turismo en México y en la Riviera Maya está creciendo de manera sólida.
9. Reportes positivos actuales de todos los desarrolladores de vivienda públicos.
10. Confianza del consumidor en niveles cercanos al máximo histórico.

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

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

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

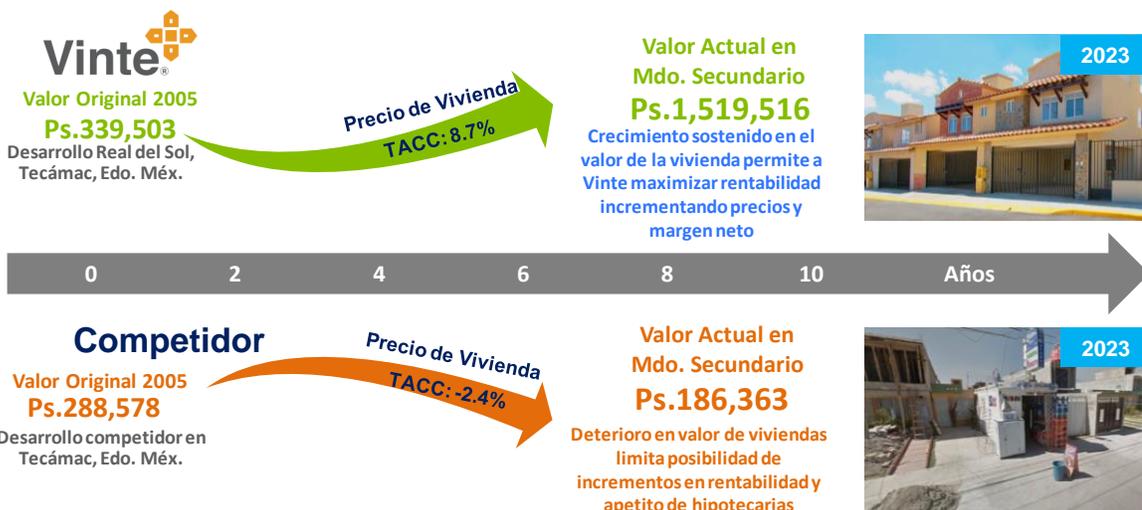
**Equipamiento y Amenidades:** La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares, computadoras e Internet.

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

Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda como el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social, dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, y cuatro premios internacionales como el *G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award* en Japón. Lo anterior se ve reflejado en la plusvalía de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 20 años que Vinte genera para los dueños de las viviendas. Dicha plusvalía es un beneficio para todas las partes involucradas con Vinte en el proceso de desarrollo y venta: el dueño de la casa, el gobierno y sociedad, las instituciones financieras con las que Vinte tiene líneas de crédito, y a Vinte por las recomendaciones antes mencionadas y el reconocimiento de marca.

### Ejemplo de Plusvalía Vinte

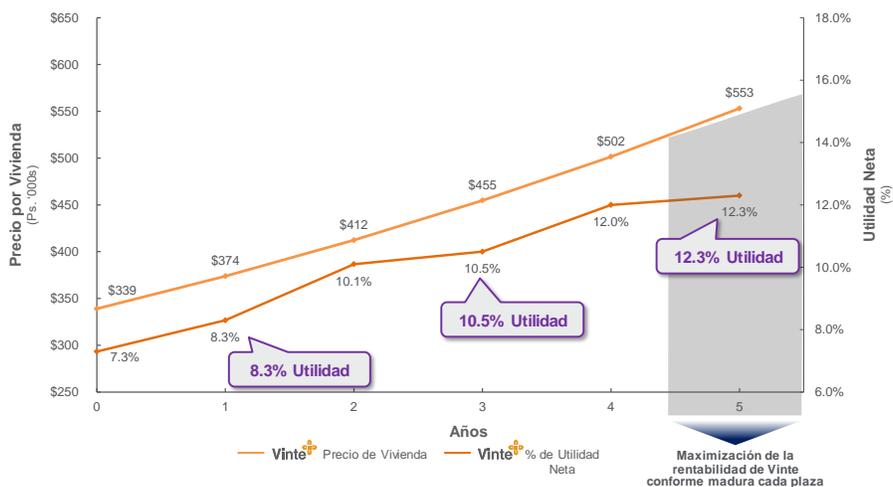
#### Valor de Vivienda y Margen Neto por Proyecto, Zona Norte Ciudad de México



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

La plusvalía generada en los desarrollos de Vinte permite incrementar el precio de las viviendas a lo largo de la vida de sus proyectos, incrementando los márgenes operativos de Vinte y permitiendo que los nuevos desarrollos sean vendidos a precios más altos.

### Ejemplo de Plusvalía e Incremento de Márgenes



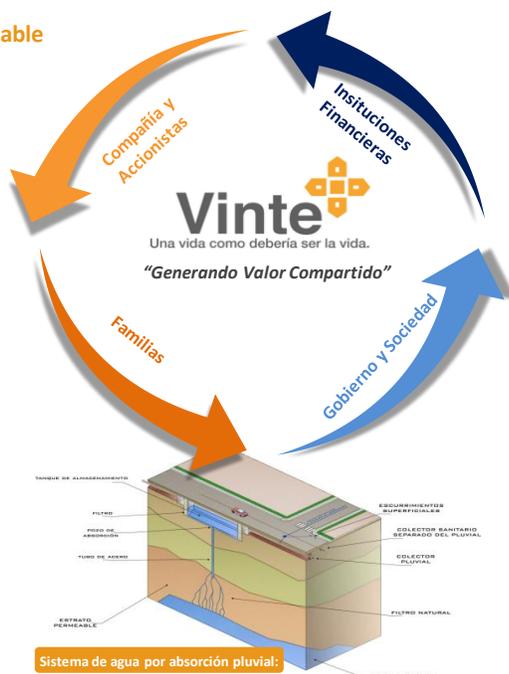
Fuente: Información de la Compañía.

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

### Generando Valor Compartido a Todas las Partes Involucradas

#### Modelo de negocio único y sustentable

- ❖ Crecimiento en ingresos del **14%** anual en los últimos 16 años
- ❖ **+50%** de las ventas por recomendación de clientes
- ❖ ROE Promedio **>19%** en los últimos 16 años
- ❖ **Comportamiento superior del precio de la acción** que lleva pagando dividendos durante los últimos **15** años
- ❖ Más de **57,936** viviendas escrituradas en un rango de MX\$350k-MX\$4.5m en todos los desarrollos
- ❖ **Diseño integral** en todos los desarrollos
- ❖ Diseño sustentable que contribuye a mejorar la **calidad de vida**
- ❖ **Plusvalía anual de 8.7%** en las viviendas



- ❖ Atractiva originación de hipotecas con un sólido valor de colateral basado en la **plusvalía y baja cartera vencida**
- ❖ **Calificación ESG de Riesgo de Vinte** (Sustainalytics) clasificado entre los más **bajos** de la industria
- ❖ **Líneas de crédito** autorizadas con las principales instituciones financieras del país



- ❖ **Primer** desarrollador de viviendas en ofrecer casas con certificación **EDGE (IFC)** en México, con más de **+13,627** unidades certificadas
- ❖ Desarrollo de **infraestructura con mejores estándares**, instalaciones educativas, comerciales y recreativas
- ❖ **Vida en armonía** y comunidad
- ❖ **754** aulas escolares, **7** clínicas de salud, **2** hospitales, **10** plantas de tratamiento de agua y **101 km** de vialidades construidas

### 1.6.2. Disciplinado y sólido modelo de crecimiento con una alta rotación de capital de trabajo

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

#### Cadena de Valor del Negocio



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

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

#### Rotación de Capital de Trabajo



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

**Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo:** Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2015 a 2022, Vinte administró en promedio 6.6 años de reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

## Proceso seguido para la Adquisición de Reservas Territoriales



**Inventarios Inmobiliarios de Corto Plazo:** La Compañía mantiene un inventario mínimo de vivienda terminada, menor al 5% del total de los inventarios inmobiliarios. La Compañía no especula con sus inventarios de vivienda terminada. Su constante comunicación con la fuerza de ventas permite que las preventas marquen el ritmo de la construcción. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía únicamente tenía 1.0% de vivienda terminada como porcentaje de los inventarios inmobiliarios totales.

**Cuentas por Pagar:** La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago.

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

Como resultado de esta disciplina en su modelo de negocio, la Compañía ha probado mantener una rotación de capital de trabajo estable y alta con respecto al sector. En el periodo de 2008 a 2009, Vinte tuvo una rotación de capital de trabajo promedio de 1.15x comparado con 0.64x del promedio para las empresas públicas del sector que cotizaban en la BMV, ese mismo periodo. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía reportó una rotación de capital de trabajo de 0.57x, nivel similar a las reportadas en 2021 y 2020 de 0.56x y 0.54x respectivamente, reflejando las inversiones en nuevos desarrollos y que todavía

no se traducen en ingresos por el ciclo de efectivo o bien en su caso, por la rotación del capital de trabajo. El mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.). Asimismo, este efecto de disminución de Capital de Trabajo se puede percibir en los periodos de capitalización y emisiones de deuda importantes de Vinte, en los cuales se realizan inversiones importantes en inventarios inmobiliarios. La rotación de capital de trabajo excluyendo inventarios inmobiliarios de largo plazo para los periodos 2023, 2022 y 2021 fue de 1.17x, 1.20x y 1.36x respectivamente.

### Rotación de Capital de Trabajo Vinte (2008-2023)



$$\text{Rot. de Capital de Trabajo} = \text{Ingresos} / (\text{Cta por Cobrar} + \text{Inventarios Totales} - \text{Proveedores y Anticipos})$$

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

#### 1.6.3. Eficiente y conservadora estructura de capital y apalancamiento

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

Al 31 de diciembre del 2023, la Compañía contaba con una deuda de \$4,059 millones de Pesos, Deuda Neta entre capital de 0.53x y una razón Deuda Neta a EBITDA de 2.90x. El nivel de apalancamiento de la Compañía se ha mantenido en niveles adecuados desde 2008, año en el que la razón Deuda Neta a EBITDA se encontraba en niveles de 2.65x, comprobando la estrategia prudente de apalancamiento de la Compañía y la capacidad de generar flujo de efectivo suficiente para poder fondear su alto crecimiento. Cabe destacar que el sector ha decidido optar por una trayectoria de menor apalancamiento a través de un fondeo más orgánico, con el objetivo de contar con una mayor flexibilidad financiera en momentos de menor liquidez en los mercados. Asimismo, el apalancamiento al cierre de diciembre de 2023 considera un aumento por el inicio de consolidación de Jardines de Mayakoba a partir del 17 de octubre de 2019,

considerando la totalidad de la Deuda, Ingresos y EBITDA, siendo créditos puente que no cuentan con recurso para Vinte pero que consolidan dada la participación del 75% en el Fideicomiso y control sobre las operaciones relevante. El apalancamiento de Vinte y del sector se muestra en los siguientes gráficos:

### Apalancamiento Vinte

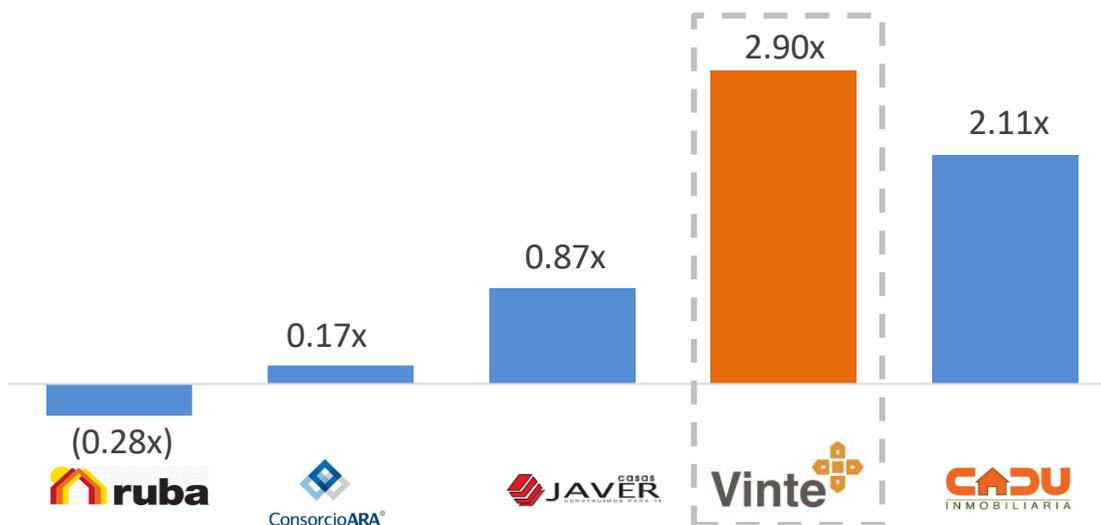
(2008-2023)



### Sector: Deuda Neta a EBITDA a diciembre 2023

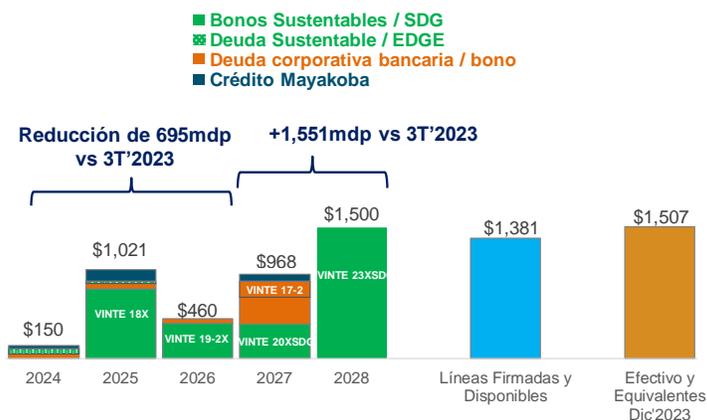
#### Deuda Neta

Cifras a UDM a diciembre de 2023



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

## Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda (Ps. mm, diciembre 2023)



- 🏠 Plazo promedio de la deuda igual **3.4 años**
- 🏠 Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps.1,381 mdp**

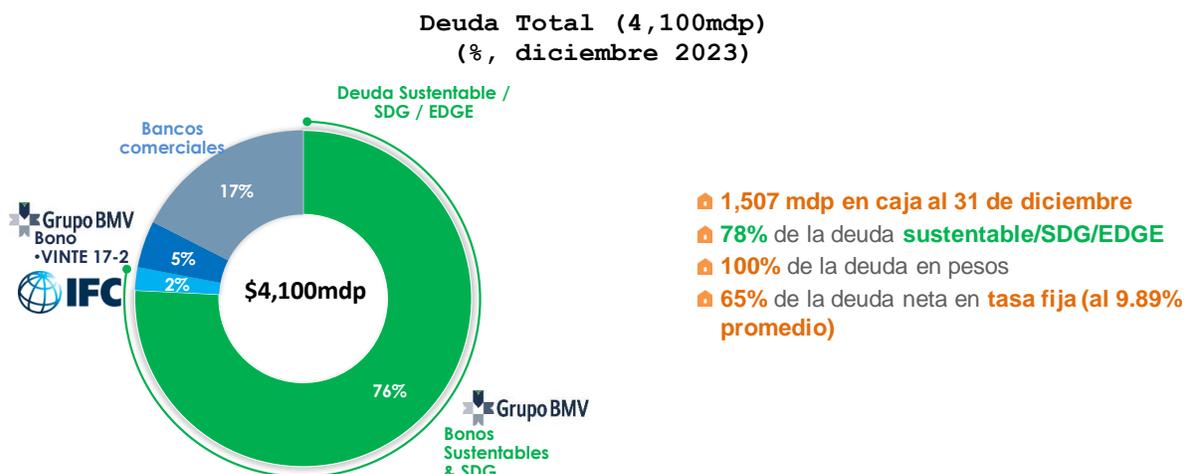
Notas: 1) Información pública de cada compañía. El saldo de deuda en balance general de Vinte, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es de Ps.\$4,058.9 mm.

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

Siguiendo con el rápido proceso de institucionalización, durante el periodo de 2013 al 2014, la CII realizó una inversión por el 5% del capital social de la Compañía; cabe mencionar que a pesar de que el monto invertido por la CII fue el mismo que el invertido por el IFC, el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía adquirido con motivo de dicha inversión fue de la mitad del adquirido por el IFC. En este mismo periodo, la Compañía contrató una línea de crédito por parte de SHF y NAFIN, a un plazo de ocho años, y por último, realizó la cuarta emisión de Certificados Bursátiles a cinco años. Estos ejemplos de algunas transacciones detallan el proceso de institucionalización de la Compañía que llevó a la realización de su IPO en septiembre de 2016, así como su gran acceso a fuentes diversificadas de financiamiento. Más recientemente, Vinte llevó a cabo dos suscripciones de acciones en junio de 2019 y diciembre de 2020 en la cual participaron accionistas actuales (por su derecho de preferencia), Proparco e IFU, los dos últimos actualmente con un 6.4% y 6.6% respectivamente de la participación del capital social de la Compañía.

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 0.5x la deuda neta

total de la Compañía. Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:



Notas: El saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre de 2023 es Ps.\$4,099.6 mm. El saldo de deuda en el estado de posición financiera, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es Ps.\$4,058.9 mm.

#### 1.6.4. Negocio con enfoque de alta rentabilidad

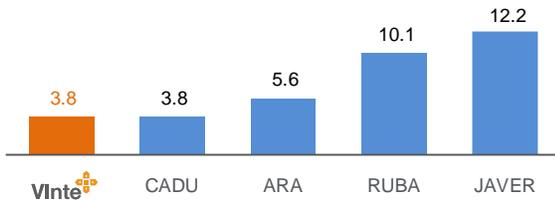
##### Enfoque en rentabilidad

El enfoque de Vinte se dirige en viviendas para un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y mejora continua en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 son de 18.3% y 9.1%, respectivamente, mientras que el promedio del resto del sector es de 15.5% y 8.2%, respectivamente durante los últimos 12 meses a diciembre 2023.

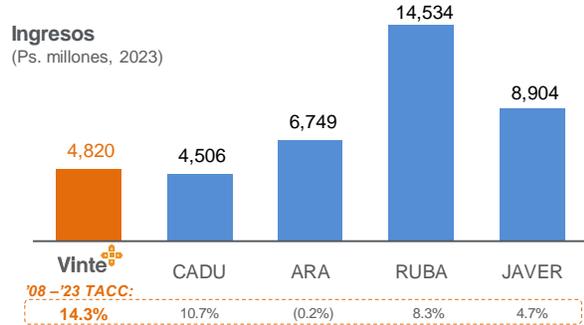
##### Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

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

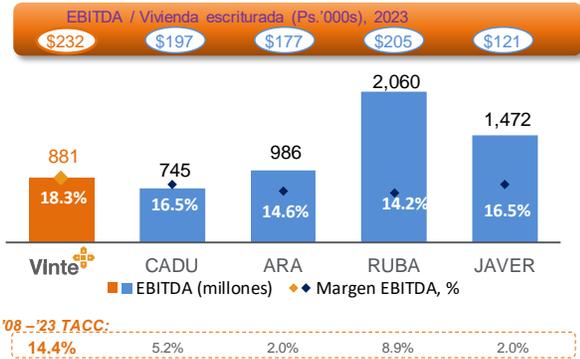
**Volumen de Viviendas Escrituradas**  
(’000s, 2023)



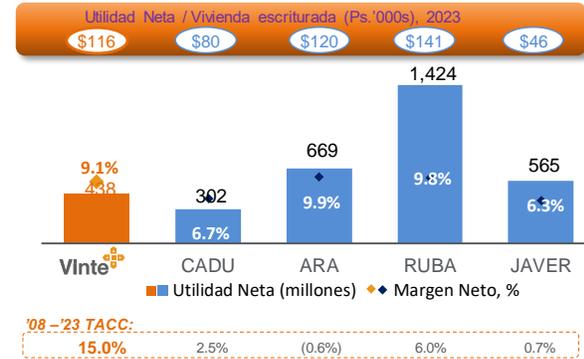
**Ingresos**  
(Ps. millones, 2023)



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



**Utilidad Neta y Margen Neto**  
(Ps. millones, %, 2023)



Fuente: Datos de cada compañía reportados a la BMV.

Adicionalmente, durante el periodo de 2008 a 2023 Vinte ha generado un ROE promedio de 18.6%.

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

Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

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

## Estructura Organizacional: Fortaleza de Anillos



El equipo directivo de Vinte también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008, la crisis del sector de vivienda en México en 2013 y la crisis sanitaria derivada del COVID-19 en 2020. La administración ha sabido adaptar el rumbo ante diferentes entornos, logrando utilidades en cada uno de los últimos quince años.

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

### Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el IFC, por la cantidad total de \$106 millones de Pesos, posteriormente, en 2013 de \$106 millones de Pesos mediante aportaciones de CII (BID Invest) y recientemente en 2019 y 2020, se realizaron aumentos de capital por 350 y 400 millones de Pesos principalmente mediante aportaciones de Proparco e IFU.

La compañía efectuó en septiembre 2016 una oferta pública inicial mixta de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores, colocando en el mercado un total

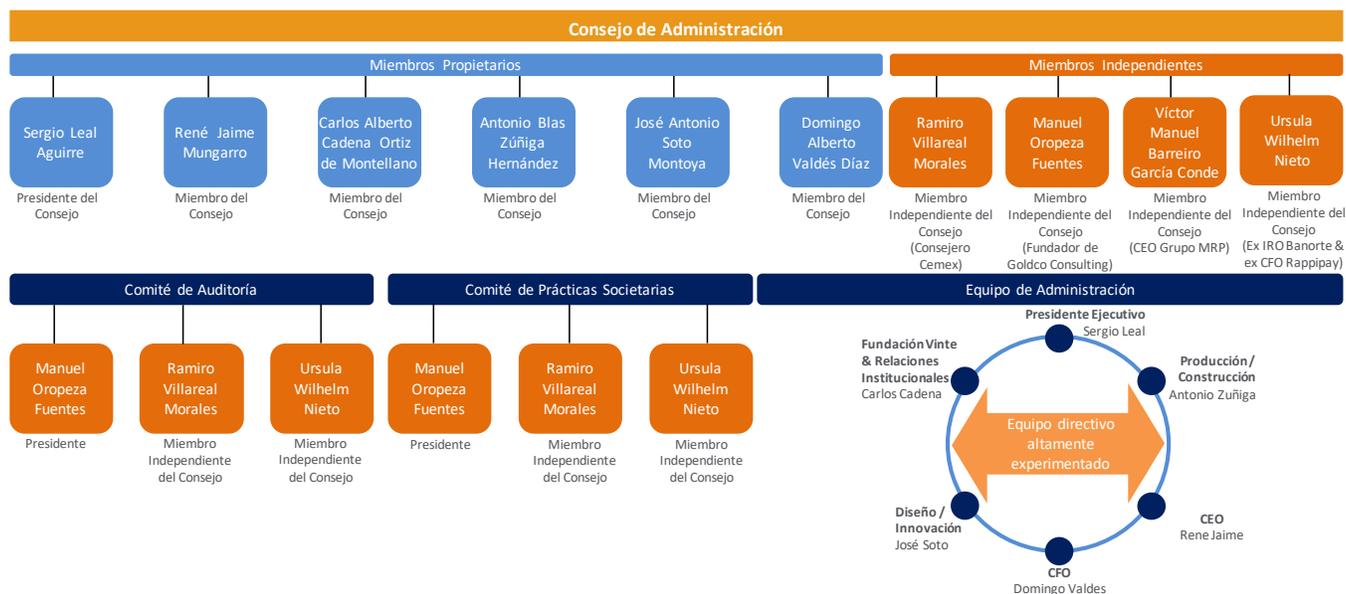
45,940,588 acciones incluyendo la sobre asignación. Tras la oferta, Vinte obtuvo \$610.9 millones de pesos como suscripción primaria de acciones. Estos recursos y acorde con el destino de los recursos netos obtenidos por la Compañía fueron utilizados para necesidades operativas para promover el crecimiento del negocio, así como usos de carácter general.

### Sólido gobierno corporativo

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

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

La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes del sector y fortalece la confianza de sus Clientes e inversionistas debido a que el 40% del Consejo de Administración está integrado por miembros independientes.



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

### **1.7. Mercado.**

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

### **1.8. Productos.**

Vinte participa en tres diferentes segmentos de vivienda, dentro de los cuales cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de \$150,000.00 Pesos entre cada producto. Vinte considera que su modelo de vivienda brinda fundamentalmente tres ventajas competitivas que lo diferencian de la oferta vigente en el sector: (1) promoción de la vida en comunidad y servicios agregados de post-venta, (2) incorporación de tecnología para la vivienda, y (3) diseños urbanos y edificaciones integrales. Cada vivienda de Vinte, dentro de un conjunto habitacional integralmente diseñado, es una unidad central de dominio familiar, cultural y económico altamente comfortable, de producción en serie y conectado al mundo.

### **1.9. Estrategias de Negocio.**

El principal objetivo estratégico de la Compañía es maximizar su rentabilidad, garantizando su permanencia en el largo plazo. Para alcanzar dicho objetivo, Vinte se enfoca en los siguientes lineamientos estratégicos de largo plazo:

1. Crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas

Vinte procura continuar manteniendo un crecimiento selectivo, constante y resistente a condiciones de mercado adversas, lo que genera un portafolio estratégico de plazas y productos, maximiza la utilización de los recursos, minimiza riesgos y mantiene la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno.

2. Disciplina financiera

Vinte cuenta con una disciplina financiera que le ayuda a mantener el control de las variables del negocio, para lo cual se apoya con las mejores herramientas disponibles, y una posición financiera conservadora que utiliza de forma selectiva líneas de capital de trabajo y financiamiento corporativo para fundear la construcción, lo que optimiza la aplicación de los recursos. Muestra de ello es la tendencia de bajo apalancamiento, equivalente a 1.99x Deuda Neta a EBITDA en promedio durante los últimos 15 años, comparado con el 2.95x registrado a diciembre de 2023. Vinte planea mantener la misma disciplina financiera que ha mantenido históricamente.

### 3. Modelo de negocio flexible

La Compañía considera que posee una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, que planea mantener hacia el futuro, ya que sus productos cuentan con un precio promedio igual a \$1,148.0 mil Pesos dentro de un rango de oferta de los \$500 mil a los \$5.0 mm de Pesos, superior al promedio del resto del sector de \$1,084.1 mil Pesos a diciembre de 2023, lo que permite a la Compañía ajustar su oferta de productos a la disponibilidad de financiamiento hipotecario.

### 4. Plusvalía y Reconocimiento de Marca

Todos los productos de Vinte están respaldados por innovación, y son productos de valor que representan un factor de crecimiento del patrimonio de sus Clientes. Asimismo, los productos de Vinte tienen un alto reconocimiento de marca, la cual es desarrollada y fortalecida constantemente. Muestra de ello es que las viviendas vendidas por la Compañía han tenido una plusvalía de entre el 5.0% y 9.3% en los últimos 19 años, además que alrededor del 50% de las ventas se realizan a través de la recomendación del Cliente y medios digitales.

### 5. Rotación de capital de trabajo

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los últimos 8 años, dicho nivel ha disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede

asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

#### 6. Nula construcción especulativa

Las ventas de la Compañía regulan el ritmo de construcción de vivienda, con lo cual se minimiza el inventario de vivienda terminada. Vinte da seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar sus esfuerzos en la edificación. En este sentido, el número de viviendas terminadas disponibles para la venta durante los últimos seis años ha sido menor al 1.2% del total de inventarios inmobiliarios y al cierre del cuarto trimestre 2023 era igual a 1.0%. Bajos niveles de inventarios de vivienda terminada son posibles dado que las preventas marcan en todo momento el ritmo de la obra. En particular, Vinte ha poseído 4.3 meses promedio de ingresos con contratos de compra-venta durante los últimos cinco años.

#### 7. Expansión geográfica diversificada

La expansión geográfica de Vinte se encuentra diversificada, concentrada en zonas de México con alto dinamismo poblacional y económico, tales como el Centro de México, Norte del país (Nuevo León) y Quintana Roo, lo cual permite el desarrollo en paralelo de los negocios de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial de la Compañía.

#### 8. Estrategias de retorno claras

Vinte cuenta con estrategias de retornos claras. Muestra de ello ha sido un retorno en el capital de la Compañía superior al 20% en los últimos ocho años previo a los aumentos de capital realizados en 2016 y 2019.

#### 9. Alianza estratégica

En 2014, Vinte concretó una alianza estratégica mediante la firma de un convenio de coinversión con OHL Desarrollos para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas durante cinco años, en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Q.Roo. Para tal efecto, Vinte y OHL Desarrollos constituyeron el fideicomiso de actividades empresariales No. CIB/2185 (Fideicomiso Desarrollo OV) que sirve como vehículo para la ejecución de dicho proyecto inmobiliario; a cada una de las partes le corresponde el 50% de los derechos fideicomisarios de dicho fideicomiso. La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas como la descrita anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

La Compañía podría analizar la participación en otras alianzas y la adquisición de otras compañías, negocios de vivienda o inmobiliarios, y

proyectos como los descritos anteriormente, además de otras potenciales oportunidades de consolidación en la industria.

## 10 Adquisiciones estratégicas

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

10.2 En julio de 2016, la Compañía concretó la adquisición directa del 100% de las acciones representativas del capital social de Adocsa, sociedad propietaria de un proyecto de tipo residencial ubicado en Querétaro, en el cual se prevé construir aproximadamente 120 viviendas, y titular de los derechos de un contrato de promesa de compraventa para adquirir lotes adicionales, que en conjunto con los lotes ya adquiridos suman una superficie total de 80 hectáreas, sobre las cuales se podrían construir un total de aproximadamente 1,744 viviendas. El precio promedio por vivienda de dicho proyecto será de \$2.3 millones, con ingresos estimados para la Compañía por \$1,380 millones y márgenes similares a los obtenidos en los proyectos en curso de la Compañía. Esta adquisición forma parte del plan de consolidación de operaciones en el estado de Querétaro, la cual representa una de las plazas con mayor dinamismo poblacional y económico del país. Asimismo, el 12 de septiembre de 2016 la Asamblea de accionistas de Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V. y Adocsa aprobaron la fusión entre ambas sociedades, Promotora como sociedad fusionante y Adocsa dejando de existir como sociedad fusionada.

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

2023, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000,000 en efectivo.

### Respuesta a cambios en el entorno

La Compañía ha implementado un conjunto de decisiones y adaptado su estrategia de negocios en respuesta a los cambios en el entorno económico y político:



### Estrategias de Mitigación de Riesgos

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

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

#### 1. De Mercado:

Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios significativos de obra. En adición, Vinte desarrolla principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles para el Cliente. Cabe destacar que la

vivienda vertical desarrollada por la Compañía representa aproximadamente el 20% de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

2. **Liquidez:** Política de aproximadamente seis semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo y solo en instrumento de riesgo bajo.
3. **Tipo de Cambio en las Tasas de Interés:** Al cierre del cuarto trimestre de 2023, el 100% de la deuda de la Compañía se encontraba denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE a 28 días y tasa fija.  
  
Por su parte, al cierre del cuarto trimestre de 2023, el 65% de la Deuda Neta se encontraba denominada en tasa fija al 9.89% promedio.
4. **Desastres Naturales:** La Compañía cuenta con seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en los posibles desastres naturales de cada zona.
5. **Responsabilidad Civil y Otros:** La Compañía cuenta asimismo con pólizas de seguro corporativo con coberturas ante riesgos como huelga y levantamientos sociales, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, fuego, entre otras.
6. **Autorizaciones:** Junto con la adquisición de nuevas reservas territoriales, la Compañía ha continuado obteniendo autorizaciones en línea con los plazos de obra y escrituración planeada en cada una de las plazas.
7. **Flujos de Inversión:** Ante situaciones adversas de financiamiento (tales como las recientes crisis en 2008/2009 y 2020), la Compañía decidió suspender la inversión en adquisición de nuevas reservas territoriales y en infraestructura de plazas de reciente apertura.  
  
Ante una reducción del ritmo esperado de desplazamiento de ventas o individualizaciones, la Compañía ha reducido en el pasado el ritmo de inversión en obra, urbanización e infraestructura.
8. **Cambios en Tipo de Hipotecas:** Con una localización principal de sus operaciones en el centro del país, la Compañía considera que existe en esta ubicación una oferta de crédito

disponible para los diferentes tipos de hipotecas que han estado disponibles en el mercado.

La Compañía posee la capacidad de ajustar su oferta de productos rápidamente con el fin de atender a la mezcla de hipotecas disponibles en el mercado.

Con hasta 7 modelos de vivienda por localidad, un mismo Cliente puede ser ajustado en el tamaño de vivienda, así como en el nivel de equipamiento ofrecido, para continuar maximizando los ingresos de cada Cliente ante cambios en las características de las hipotecas.

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

#### **1.10. Operación Eficiente.**

Vinte considera que uno de los más importantes indicadores de desempeño del sector es la rotación de capital de trabajo, y espera que sea una de las principales variables en las que continuará enfocándose la Compañía. Históricamente, Vinte había mantenido niveles de rotación de capital de trabajo cercanos a 1.00x (medido como ingresos a capital de trabajo). En los últimos 8 años, dicho nivel ha disminuido a un promedio de 0.64x derivado de mayor nivel y tiempo de inversiones previo al reconocimiento de ingresos que se derivan de la obtención de permisos estatales y municipales y requerimiento de terminar al 100% una vivienda para escriturarse (por parte de hipotecarias, clientes, normas contables, etc.), dichos cambios restrictivos han impactado en una menor oferta de vivienda en el país, siendo asimismo una barrera de entrada para el sector vivienda. La Compañía mantiene una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas, lo cual le permite mantener niveles sanos de rotación de capital de trabajo. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: (i) la producción de viviendas, y (ii) la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta siete variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos, en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción. Asimismo, el área de operación de la Compañía integra la planeación y el control de las preventas, construcción y escrituración de vivienda.

### **1.11. Oferta Pública (Cambio o Toma de Control)**

A la fecha del presente Reporte Anual, no existe oferta pública alguna para tomar el control de la Emisora, ni oferta pública realizada por la Emisora para tomar el control de otras compañías.

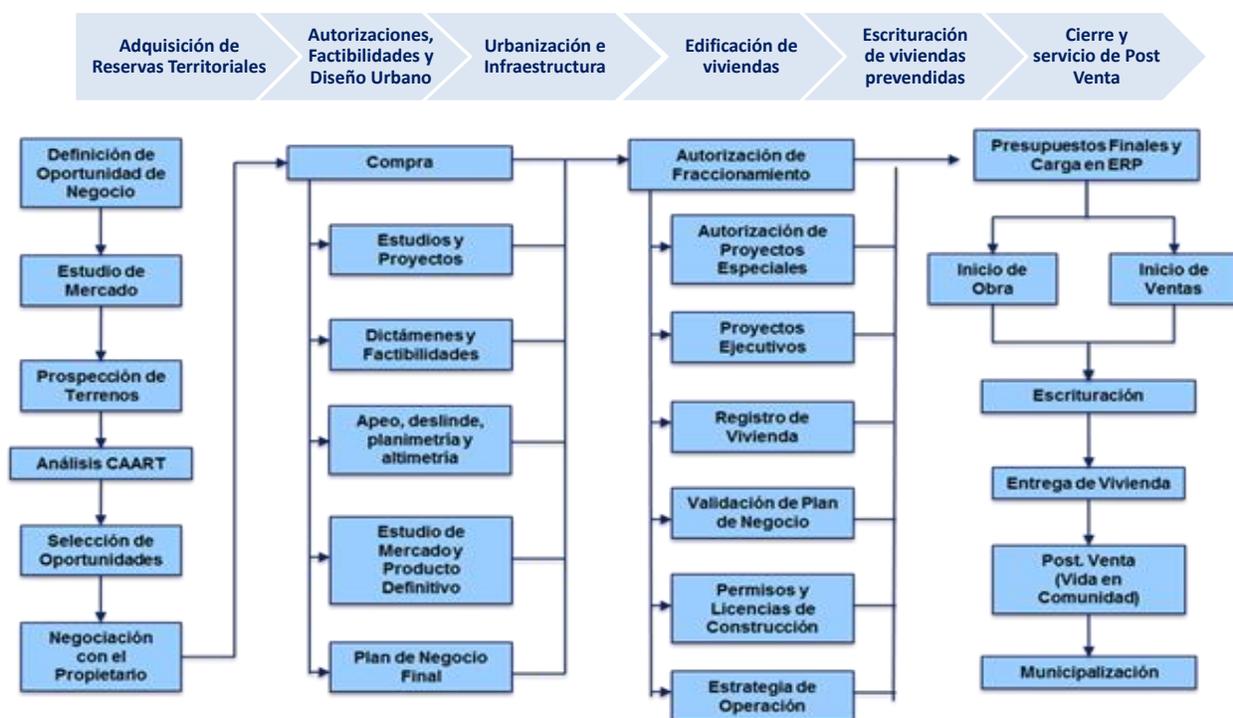
## 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

### 2.1. Actividad Principal.

La Compañía realiza actividades de desarrollo, promoción, diseño, construcción y comercialización de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Medio y Vivienda de Interés Residencial en México.

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

### Modelo de Desarrollo de Vivienda



#### (a) Adquisición de terrenos.

La Compañía ha desarrollado un proceso de adquisición de reserva territorial tomando en cuenta las características técnicas y de mercado de la plaza en cuestión, así como un conjunto de políticas en materia ambiental y social aplicables durante el proceso de compra de terrenos.

#### (b) Plan y diseño de desarrollos habitacionales.

*Plan Maestro de Desarrollo.*

Para cada uno de los desarrollos habitacionales proyectados, la Compañía elabora un plan maestro de desarrollo que considera diversos factores y

consideraciones técnicas, económicas y de diseño. Dentro de estos factores se incluyen: oferta existente y análisis de la competencia, disponibilidad de financiamiento hipotecario para las viviendas a desarrollar, contexto social y urbano, estilos y tendencias, preferencias del consumidor, programas de equipamiento, diseño verde e imagen urbana, elementos sustentables, entre otras. Cabe aclarar que la Compañía revisa constantemente el Plan Maestro de Desarrollo vigente con el objetivo de aplicar todas las modificaciones necesarias y viables con el fin de adaptarse a los cambios del mercado o a las condiciones económicas.

*Flexibilidad en el Modelo de Operación.*

La Compañía considera que posee una alta flexibilidad operativa en el desarrollo de sus viviendas. El concepto de flexibilidad operativa está aplicado en dos líneas de producción complementarias: la producción de viviendas y la producción para el otorgamiento de créditos hipotecarios para los Clientes por parte de los Fondos de Vivienda. De esta manera, Vinte ha desarrollado una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma comunidad. De igual forma, la Compañía ha instrumentado un sistema de oferta por parte de los Fondos de Vivienda de una amplia variedad de créditos hipotecarios con el fin de ajustarse a las necesidades financieras de cada Cliente y de estos fondos.

El seguimiento puntual de ambas líneas de producción permite modificar las características y avance de obra de los proyectos en seguimiento a las condiciones de financiamiento en el mercado y a las necesidades de los Clientes. Esto permite lograr una alta sincronización entre ambas líneas de producción, reduciendo las necesidades de capital de trabajo, ya que la Compañía puede asignar a cada vivienda un comprador calificado antes de su terminación. Con el objetivo de alcanzar altos niveles de flexibilidad, las áreas de construcción, integración de créditos y ventas poseen una constante interacción.

**Flexibilidad Operativa: Amplia base de clientes con acceso a distintas fuentes de financiamiento**



### *Diseño.*

El equipo de Urbanizaciones concentra el área de proyección y diseño de todos los desarrollos urbanos y viviendas de la Compañía., El equipo de diseño de la Compañía se compone por especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana.

La Compañía diseña, desarrolla y comercializa sus viviendas con un enfoque integral que garantice la inclusión de todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Esto incluye la ubicación de instalaciones educativas y comerciales estratégicamente dispuestas dentro del desarrollo, contemplando así detalles hasta de una menor utilización de vehículos internos. La construcción del concepto de comunidad en armonía incluye la oferta de más de siete diferentes productos correspondientes a la categoría de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés medio y Vivienda de Interés Residencial, los cuales conviven en un mismo desarrollo debido a que todas las unidades sin distinción poseen elementos arquitectónicos de calidad, además de compartir los principios de diseño, color y tecnología digital.

El concepto de diseño aplicado permite que los habitantes modifiquen y expandan en algunos casos sus viviendas de acuerdo con sus necesidades y sus posibilidades económicas. En todos los casos, la ampliación de las viviendas debe llevarse a cabo bajo el más estricto apego al diseño original de la comunidad, así como el previo acuerdo de los habitantes vecinos.

### *Urbanización.*

El proceso de construcción de las comunidades incluye la urbanización de la tierra en breña adquirida. La urbanización implica obras específicas para la habilitación del conjunto urbano en relación al terreno y los servicios propios de la comunidad, incluyendo habitualmente: movimientos de tierras, instalación de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, vialidades internas y diseño de privadas. Las especificaciones de urbanización para cada proyecto se ajustan a las recomendaciones técnicas y ambientales del terreno y los alrededores, y principalmente a la normatividad municipal, estatal y federal de cada una las plazas.

### *Obras de Equipamiento.*

En complemento al diseño y urbanización de las comunidades, Vinte posee un programa de construcción de obras de equipamiento. Estas obras incluyen la construcción de escuelas, parques y jardines, accesos viales y peatonales, unidades deportivas y centros comerciales.

### *Edificación.*

La fase de edificación de la vivienda consta de la construcción de la casa habitación incluyendo: obra civil, eléctrica e hidrosanitaria, cimentación, losas, albañilerías, acabados y terminación de viviendas.

De esta manera, los desarrollos de Vinte poseen los siguientes elementos diferenciadores:

## Elementos Diferenciadores de los Desarrollos de Vinte



### (c) Obtención de autorizaciones y factibilidades.

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

La industria de la vivienda está sujeta a un gran número de reglamentos en materia de construcción y uso de suelo cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, las cuales regulan y supervisan las operaciones de adquisición de terrenos, el desarrollo y la construcción de infraestructura y viviendas, y algunas de las operaciones celebradas con Clientes. Los costos asociados a la adquisición de terrenos, obtención de permisos de construcción, pago de derechos e impuestos, pago por servicios públicos, impuestos de traslado y costos de escrituración pueden variar de una región a otra.

### (d) Presupuestos y control del plan de negocio.

La Compañía ha desarrollado un conjunto de instrumentos para el control de las principales variables del negocio incluyendo, políticas y procedimientos de acción; administración de los recursos a través de un sistema integral de información y reportes ejecutivos operados en una plataforma tecnológica; seguimiento y control de las variables por centro de responsabilidad en cada una de las UENs; así como la evaluación, seguimiento y control del negocio a través de reuniones, foros y mesas celebradas periódicamente por el equipo de dirección y gerencia de las plazas. La implementación de cada una de estas acciones se encuentra basada en el modelo de negocio, los principios de la estructura organizacional, así como los principios y valores de la Compañía.

La estandarización puntual de los procedimientos ha permitido a Vinte realizar la construcción y entrega de las viviendas, así como el pago a sus proveedores en tiempo y de forma eficiente. Lo anterior le ha brindado a la

Compañía la oportunidad de reducir sus necesidades de préstamo y minimizar los requerimientos de capital de trabajo. Como política interna, Vinte busca no dar inicio a la construcción de un desarrollo particular hasta el momento en que los compradores potenciales, que representen al menos el 10% del número total de viviendas planeadas, hayan calificado para recibir un crédito hipotecario en esa etapa. La Compañía busca mantener un corto periodo de construcción no mayor a 26 semanas para el caso de Viviendas de Interés Social y 36 para la Vivienda de Interés Medio al aplicar sus sistemas de construcción para maximizar la eficiencia de métodos estandarizados. Esta velocidad permite a la Compañía maximizar su capital de trabajo al minimizar sus cuentas generales y coordinadas por pagar al nivel de sus cuentas por cobrar, lo que claramente reduce las necesidades de préstamo de la Compañía y minimiza los costos de la Compañía. A pesar de esto, Vinte mantiene una política de riesgos por la que se reduciría la velocidad de la obra en caso de una reducción en el ritmo de ventas. De manera adicional, el negocio de Vinte está sujeta a ciertos riesgos, incluyendo estacionalidad y condiciones climáticas adversas, entre otros (ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO - 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía y 3.2. Factores de Riesgo Relacionados con México" de este Reporte).

**(e) Administración de la construcción.**

*Modelo de administración de la construcción*

La Compañía ha instrumentado un modelo de administración de la construcción que integra tres fases fundamentales: (i) planeación, (ii) presupuesto, y (iii) control de obra.

- Planeación. Este proceso posee como punto de partida el análisis del proyecto ejecutivo. Este primer paso abarca la determinación de oportunidades de mejora del proyecto en términos del objetivo de minimización del costo del mismo sujeto a las directrices de diseño y calidad de la vivienda. A partir de este primer abordamiento son determinados los requisitos de materias primas y mano de obra del proyecto en cuestión.
- Presupuesto. Los presupuestos se elaboran en colaboración con cada una de las plazas donde opera la Compañía, realizando previamente una investigación de mercado de los costos de mano de obra y de materiales con los proveedores locales y nacionales. Las áreas de presupuestos y control de obra identifican los costos asociados a los avances de cada etapa de los desarrollos de la Compañía. Por otro lado, dan seguimiento puntual a dicho plan presupuestal con respecto a los gastos incurridos y al análisis, en su caso, de cambios en el presupuesto.
- Control de obra. Garantiza la ejecución del proyecto en los términos formalizados en el presupuesto. El Control de Obra implica la supervisión de los contratos y subcontratos, reportes de avances físicos y financieros, así como elaboración de soportes de órdenes de cambio del proyecto en caso requerido. La Compañía considera que las áreas de Presupuestos y Control de Obra deben fungir como contrapesos del proceso de Construcción, a fin de ofrecer información real y objetiva, pasando por procesos previos de conciliación con las áreas involucradas.

### *Estrategia de selección de materias primas y proveedores*

La Compañía aplica la selección minuciosa de todos los insumos incluyendo materiales, mano de obra, herramientas y equipo de acuerdo a las necesidades del proyecto y de la disponibilidad de insumos en la zona, así como del análisis de las condiciones preponderantes en el entorno, tanto externo como interno al desarrollo del que se trate, así como la ponderación de las ventas constructivas que nos puede generar el uso de un sistema o un material en particular.

Estos análisis que se realizan durante el periodo de concepción del proyecto nos generan siempre el beneficio de identificar y definir las variables diferenciadoras, principalmente en los materiales con los que construimos nuestras casas, frente a la oferta de nuestros competidores más cercanos.

Para garantizar la identidad de los desarrollos de Vinte y la uniformidad en el control de calidad de los materiales en todas las líneas de negocio, la Compañía ha celebrado convenios comerciales con las marcas más importantes de los principales proveedores de materias primas, como:

- 1) Cemex. Concretos premezclados de diversas resistencias y características.
- 2) Industrial Bloquera Mexicana. Blocks de diferentes medidas y especificaciones.
- 3) Novidesa. Sistemas de paneles para construcción.
- 4) Preinsa. Contratista de instalaciones hidrosanitarias.
- 5) Elementos Prefabricados para la Construcción. Pegamuro, repello y molduras
- 6) Mexlam Conceptos. Acero
- 7) Sanitarios Azulejos y Recubrimientos. Acabados
- 8) Windoor. Ventanas

Hasta el momento los precios de las materias utilizadas por Vinte no han experimentado volatilidad. Asimismo, Vinte no está sujeta a dependencia de un proveedor en particular.

### *Aseguramiento de la calidad.*

El Proceso de Calidad de Vinte requiere de una atención dedicada y sensible hacia las necesidades del Cliente. Con base a la información recabada y a su capital humano experto, la Compañía puede brindar una respuesta profesional precisa, rápida y mejor adaptada a los cambios de la sociedad y del mercado. El Equipo de Calidad está formado por el Director General, Técnico, Administrativo y de Diseño, así como los coordinadores de cada una de las áreas de control de calidad. Su función es realizada a través de la programación del equipo, reuniones periódicas con los coordinadores de área y revisión mensual de operaciones.

Antes de iniciar el proceso productivo, se pone en marcha la fase de Planeación de Calidad con las siguientes actividades: Análisis del proyecto ejecutivo; Elaboración del diagrama de flujo del proceso constructivo; Elaboración de planos de taller; Verificación de materiales de insumos certificados; Laboratorio de resistencia de materiales; Fabricación de productos modelo y acabados muestra, así como elaboración de Carpeta Técnica.

El aseguramiento de la calidad en la producción es una tarea coordinada entre la Compañía y los supervisores de calidad externos, incluyendo la

supervisión interna a cargo de Urbanizaciones, la supervisión externa a cargo de las instituciones de financiamiento y autoridades locales, reportes al Equipo de Calidad, evaluación del problema, estrategia de solución e implementación de resultados.

**(f) Comercialización y venta de las viviendas.**

Ver la sección "II. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.8. Información del Mercado" de este Reporte.

**(g) Servicio post-venta y municipalización.**

La Compañía cuenta en todas sus plazas con un departamento de post-venta. En línea con el mantenimiento de la calidad de vida y sentimiento de comunidad en cada uno de los desarrollos, el departamento de post-venta integra los parámetros y reglas de conservación de imagen de las viviendas, integración social y desarrollo comunitario. De esta manera, el proceso de post-venta está compuesto por 7 principales servicios:

- Inducción del Cliente. Se brinda información al Cliente desde el momento de la venta, escrituración y entrega de vivienda a través de material gráfico, conferencias y documentos de compromiso.
- Control de calidad de vivienda y urbanización. Implementación de una revisión física de cada vivienda para ser recibida por el departamento de post-venta y entregada al Cliente asegurando el cumplimiento de los criterios de calidad exigibles. El proceso de supervisión de calidad aplica de igual forma a todos los elementos de urbanización y servicios de la privada/calle de la que forma parte la vivienda que será entregada al Cliente.
- Entrega de vivienda. Celebración de entrega de vivienda a través de un evento personalizado, el cual consiste en la revisión física de la vivienda, plática de inducción a la comunidad y firma de documentación.
- Atención a garantías. Una vez entregada la vivienda, el Cliente puede hacer válida su garantía por fallas técnicas o vicios ocultos que se presenten en su vivienda realizando un reporte de garantía en el módulo de atención a Clientes, vía telefónica o Internet. El supervisor de calidad realizará una evaluación del detalle reportado y llevará a cabo los trabajos necesarios para su corrección. El Cliente cierra su reporte de garantía una vez que los detalles reportados han sido corregidos a su entera satisfacción.
- Mantenimiento y conservación de la imagen. El responsable de mantenimiento de cada uno de los desarrollos realiza en forma diaria recorridos en toda la comunidad para asegurar la conservación de la imagen del conjunto y coordina todos los trabajos necesarios para tal efecto (jardinería, riego, limpieza, recolección de basura, etc.) Asimismo, autoriza los proyectos de ampliación y supervisa que estos se lleven a cabo de acuerdo a los lineamientos de conservación de la imagen del conjunto. Cabe destacar que una vez entregado el conjunto a la comunidad y a las autoridades

correspondientes, son estos quienes se hacen cargo de la labor de mantenimiento basándose en las herramientas y elementos brindados.

- Integración social. La integración de la comunidad inicia con la conformación de las mesas directivas de las privadas o calles una vez que se han entregado el 95% de las viviendas de estas. Luego de la elección de representantes, inicia el trabajo con la comunidad hasta conformar una estructura social que trabajará en coordinación con el departamento de post-venta para generar una cultura comunitaria con identidad propia.
- Desarrollo comunitario. Contempla el seguimiento de las necesidades de la comunidad para fomentar la formación de una identidad entre los habitantes de los conjuntos habitacionales a través de servicios como la conciliación de conflictos, organización de proyectos culturales, alianzas con el gobierno y proveedores de servicios, vigilancia al cumplimiento del reglamento, así como la conservación y mantenimiento del conjunto urbano.

### Promoción de Vida en Comunidad



Finalmente, la Compañía realiza en su caso, la entrega de las áreas de donación, infraestructura y equipamiento a las autoridades municipales donde se ubica el desarrollo de vivienda en cuestión (Municipalización).

### 2.2. Canales de Distribución.

La Compañía participa en tres diferentes segmentos de vivienda dentro de la cual cuenta con una amplia gama de productos, ofertando hasta 7 variedades de viviendas en una misma localidad, con diferencias de precio de alrededor de 150,000 Pesos entre cada producto. A continuación, se presenta una breve descripción de dichos segmentos:

Categoría	Productos Ofertados Tipo en Diferentes Localidades
<p><b>Vivienda de Interés Social (VIS)</b></p> <p>(\$500,000 a \$800,000) *</p> <p>Cocina, sala-comedor, 2 recámaras, estacionamiento, todos los servicios disponibles.</p> <p><b>Departamentos desde 49m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Casas desde 54m<sup>2</sup></b></p>	

**Vivienda de Interés Media (VIM)**

(\$800,000 a \$1,650,000) \*

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)**

(1,650,000 a más de 5,000,000) \*

Cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios

\* Precios promedio, pueden variar al incluir equipamientos adicionales.

**Casas desde 79m<sup>2</sup>**



\*m<sup>2</sup> en construcción

**Localización de Plazas**

A continuación, se muestra la diversificación regional de la Compañía:

○ # 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

## Proceso de Comercialización y Ventas

### *Análisis Producto-Mercado.*

La Compañía posee un modelo de investigación de mercado aplicado permanentemente en las plazas en las que opera, así como en aquellas ubicaciones potenciales en las que pretende incursionar. En particular, la Compañía realiza en forma interna y recurriendo a asesores externos 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.

### *Ventas.*

La Compañía realiza la comercialización de sus viviendas en sus oficinas de ventas localizadas al interior de cada desarrollo y donde el Cliente puede visitar las casas modelo. Una vez que Vinte ha adquirido tierra y planificado un desarrollo en aquella región donde se ha identificado un potencial de negocio, entonces construye y habilita casas modelo para ser mostradas a los Clientes potenciales. En dichas casas modelo, se encuentran agentes de venta internos especializados que están capacitados para proveer al Cliente de información relevante acerca de los productos, incluyendo oportunidades de financiamiento, características técnicas, así como información sobre los competidores de Vinte y sus productos. Adicionalmente, Vinte acompaña a sus potenciales Clientes por los desarrollos previos para que puedan apreciar el valor de la post-venta, el diseño y la tecnología.

### *Fortaleza de la Marca.*

Vinte considera que la persecución de todas sus líneas estratégicas concluye con el fortalecimiento y el crecimiento de sus marcas, creando así un distintivo entre nuestra competencia y un factor de decisión en nuestros Clientes a través de productos de calidad que produzcan beneficios reales.

## 2.3. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.

La Compañía tiene registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial las siguientes marcas, mismas que, de conformidad con las disposiciones de la Ley de la Propiedad Industrial, tendrán una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de registro respectiva, y podrán renovarse por periodos de la misma duración:

CONCEPTO	DISEÑO	CLASES
VINTE (y diseño)		36, 37
VIVIENDAS INTEGRALES	N/A	36, 37, 42
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL	N/A	36, 37
INTERPLAN (y diseño)		42
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL (y diseño)		36, 37
CONNECTHA CONECTIVIDAD PARA EL HABITAT (y diseño)		36, 37, 38, 42

G7 HABITAT (y diseño)		35, 36, 37, 38, 42
G7 HABITAT	N/A	35, 36, 37, 38, 42
G7 HOME (y diseño)		9, 37, 38, 42, 45
G7community		36, 38, 42
G7 Habitat Home Technology (y diseño)		9, 35, 37
G7	N/A	36, 38, 42
G7 HABITAT (y diseño tridimensional)		35
G7 HABITAT (y diseño)		35
Emobel (y diseño)	N/A	37, 38, 42
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
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 y diseño		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45
#HAZLOTUYO		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45
TUCASAODEPA.COM y diseño		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

Nota: Las marcas cuyo periodo de vigencia ha superado los 10 años posteriores a la fecha de registro, han sido renovadas o se encuentran en proceso de renovación, en términos de la legislación aplicable.

La Compañía no ha celebrado contratos o convenios diferentes a los que tienen que ver con el giro principal del negocio de la Compañía. Asimismo, la Compañía no posee políticas referentes a la investigación o desarrollo de productos que sean fundamentales para la continuidad de su negocio. Las actividades de investigación y desarrollo actuales tienen como objetivo el logro de mejoras en los productos ofrecidos por la Compañía en el largo plazo. Los gastos incurridos por la Compañía asociados a la investigación y desarrollo de productos para los ejercicios 2023, 2022 y 2021, ascendieron a la cantidad de \$1,621, \$1,533 y \$1,381 miles de pesos respectivamente.

#### 2.4. Principales Clientes.

Los principales Clientes de Vinte son personas físicas. Los Clientes de Vinte, en su mayoría, requieren la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios como el INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE, banca y sociedades financieras de objeto múltiple (Sofomes).

La tendencia del mercado formal de vivienda plantea una segmentación de mercado basada tradicionalmente en el precio, la capacidad de compra del cliente y la disponibilidad específica de hipotecas. Estos tres factores definen el tipo de comprador de un producto de vivienda.

En este sentido, el perfil de Clientes de Vinte se describe en el siguiente esquema, tomando en consideración su rango de ingresos, así como el precio final y características de la vivienda adquirida:

Tipo	Rango de Precio (pesos)	Área	Ingresos Mensuales Mancomunados Mínimos	Nivel Socioeconómico (según el AMAI)
Vivienda de Interés Social (VIS)	500 a 800 mil	45 a 60 m2	7 mil Pesos	D/D+
Vivienda de Interés Medio (VIM)	800 mil a 1.65 millones	65 a 83 m2	28 mil Pesos	C
Vivienda de Interés Residencial (VIR)	1.65 a 5.00 millones	95 a 167 m2	48 mil Pesos	C+

No existe dependencia por parte de Vinte con alguno o varios Clientes. Asimismo, las ventas a ningún Cliente de Vinte y sus Subsidiarias representan el 10% o más del total de las ventas consolidadas de Vinte.

#### 2.5. Legislación Aplicable y Situación Tributaria.

##### *Legislación Aplicable.*

VINTE Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., está sujeto al cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes aplicables a cualquier sociedad anónima bursátil de capital variable en México, tales como, entre otras:

##### Mercantiles:

- Código de Comercio
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Ley de la Propiedad Industrial

##### Financieras y Bursátiles:

- Ley del Mercado de Valores
  - Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores
- Laboral, Seguridad Social y Protección de Datos Personales:
- Ley Federal del Trabajo
  - Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares
  - Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social
  - Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
- Tributarias:
- Código Fiscal de la Federación
  - Ley del Impuesto al Valor Agregado
  - Ley del Impuesto Sobre la Renta

Muchos aspectos de las operaciones de la Compañía están sujetos a regulaciones federales, estatales y municipales. En general, las actividades de la Compañía en México están sujetas a: (i) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación. Los gobiernos estatales por mandato constitucional tienen, a su vez, la facultad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (ii) la Ley Federal de Vivienda, que norma la coordinación entre las entidades federativas y los municipios, por un lado, y el sector privado por el otro, a fin de operar el sistema nacional de vivienda con el objeto de establecer y regular la vivienda de interés social; (iii) las Leyes de Desarrollo Urbano de los Estados; (iv) los Reglamentos de Construcción y de Zonificación de los diferentes Estados, que rigen la construcción de viviendas y las bases para la zonificación, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes; (v) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (vi) la Ley del INFONAVIT, y (vii) la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

Para más información relacionada con la regulación que afecta a las sociedades con valores registrados en el RNV, ver la sección "II. LA OFERTA - 9. INFORMACIÓN DEL MERCADO DE VALORES" de este Reporte

#### *Situación Tributaria.*

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas todas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales están obligadas en forma individual al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como ISR, IVA, Impuesto Sobre Productos del Trabajo (ISPT), entre otros. La Compañía no goza de subsidio alguno, ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo.

De conformidad con el artículo 9 fracciones I y II de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación de vivienda está exenta de dicho impuesto,

por lo que el IVA pagado por la Compañía en la adquisición de bienes y servicios no es acreditable y se considera como parte de los costos o los gastos, según corresponda.

La Compañía es una sociedad anónima bursátil regulada por las leyes mexicanas y no es considerada un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), ni un fideicomiso constituido conforme a la legislación mexicana, por lo que no le resulta aplicable el régimen especial de dichos fideicomisos establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

## 2.6. Recursos Humanos.

La cantidad de trabajadores en Vinte varía dependiendo del volumen de trabajo requerido en cada plaza. Al 31 de diciembre de 2023, se emplean en la Compañía aproximadamente 2,155 personas, de los cuales 52% son trabajadores técnicos de la obra y 48% administrativos permanentes. En algunos casos, la Compañía emplea a compañías subcontratistas para el desarrollo, la urbanización y obras especiales. Estos últimos representan, en promedio, 90% del personal técnico.

Los términos económicos de los contratos colectivos de la Compañía son negociados cada año. Otros términos y condiciones de estos contratos son negociados a través del año. Al 31 de diciembre de 2023, 1,111 trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México.

Históricamente, las relaciones entre la Compañía y dichos sindicatos han sido cordiales y, hasta la fecha de este Reporte, la Compañía nunca ha experimentado una huelga laboral, ni ningún conflicto laboral relevante que dirimir o retraso significativo relacionado con un asunto laboral. Asimismo, afortunadamente, a la fecha no se han reportado accidentes mortales o cualquier otro que haya afectado partes vitales de un trabajador. En este sentido, la Compañía practica entrenamientos periódicos y otras prácticas de seguridad con el fin de minimizar los riesgos de la obra. Consultar:

### *Trabajadores de Vinte al 31 de diciembre de 2023*

<b>Trabajadores Administrativos</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Personal permanente corporativo y plazas	888	41%
Personal comercial base	156	7%
<b>Trabajadores de la construcción</b>		
Trabajadores de la construcción directos contratados por proyecto	1,111	52%
<b>Total trabajadores de Vinte</b>	<b>2,155</b>	<b>100%</b>
<b>Empleo Indirecto (fuera de la plantilla de Vinte)</b>		
Trabajadores de la construcción subcontratados para obras especiales	995	
<b>Trabajadores</b>		
No Sindicalizados	1,044	48%

*Trabajadores Administrativos VINTE*

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
288	309	405	517	611	513	838	768	755	889	945	834	902	976	1,044

*Programas de Capacitación.*

La Compañía cuenta con un área de Desarrollo Organizacional la cual desempeña programas de capacitación y adiestramiento especializados para los distintos perfiles y competencias que integran la organización.

**2.7. Desempeño Ambiental.**

Vinte implementa en forma permanente un programa integral de administración en materia ambiental, social, de salud y de seguridad en relación a las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias. Dicho programa contempla el monitoreo puntual de todos los lineamientos ambientales y sociales aplicables a la adquisición de sus reservas territoriales, así como al diseño, construcción y venta de sus viviendas.

La aplicación de las leyes ambientales es responsabilidad de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de su órgano regulador, el Instituto Nacional de Ecología; su órgano rector, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua. Las leyes ambientales, estatales y municipales, regulan los asuntos locales como las descargas del drenaje a los sistemas de drenaje estatales o municipales.

En particular, el impacto ambiental de los conjuntos habitacionales debe ser aprobado por las autoridades ambientales federales y locales con el fin de obtener los permisos de zonificación local, de uso de suelo y construcción.

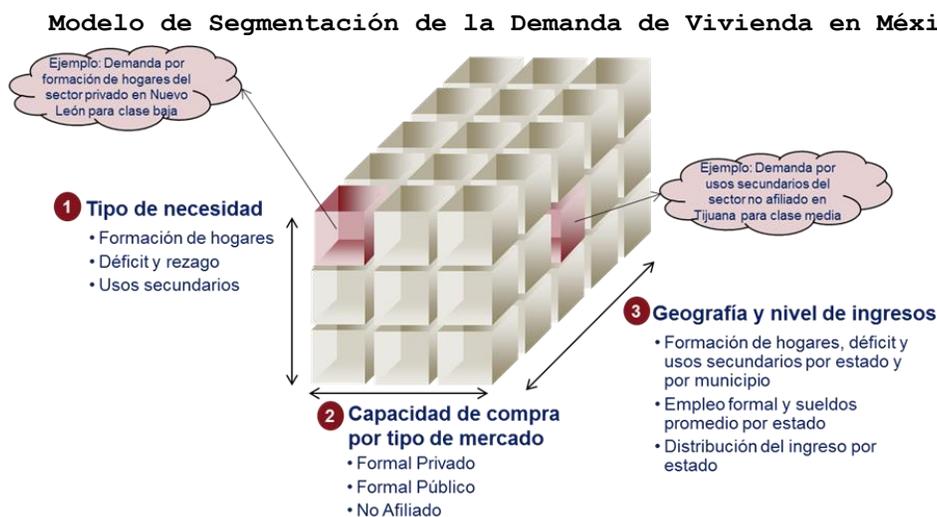
**2.8. Información del Mercado.**

La Compañía considera que durante los últimos años se han generado oportunidades de negocio muy favorables para el crecimiento selectivo en el sector de la vivienda en México debido a la combinación de varios factores, tales como el perfil demográfico del país, el rezago habitacional histórico, el compromiso del Gobierno Federal con el sector reflejado en la actual Política Nacional Urbana y de Vivienda, la disponibilidad de financiamiento hipotecario, el diseño de nuevos mecanismos de financiamiento, el mayor ahorro captado por el sistema financiero mexicano a través de las Afores, la solidez del sistema bancario y el dinamismo e institucionalización de los organismos nacionales de vivienda.

**Bases para la determinación de la demanda de vivienda en México.** Para realizar una estimación de la demanda efectiva de vivienda en México, Vinte ha segmentado el mercado en tres dimensiones independientes: (1) tipo de necesidad, (2) capacidad de compra por tipo de mercado, y (3) geografía y nivel de ingresos.

El siguiente esquema presenta de manera ilustrativa la segmentación de la demanda en tres dimensiones, partiendo del tipo de necesidad y aspectos demográficos, tales como la formación de hogares, con el objetivo de determinar la demanda potencial de vivienda. La segunda dimensión considera la capacidad

de compra para el segmento privado, público y el no afiliado, identificando el nivel de formalidad de los empleados. Finalmente, la tercera dimensión considera las particularidades de cada región geográfica, incluyendo aspectos sociales, económicos y demográficos de cada entidad federativa y municipio. El resultado de dicha segmentación es un modelo de determinación de demanda que permite inferir conclusiones sobre la demanda efectiva en cada una de las plazas en donde opera la Compañía, siendo además una herramienta para la prospección de nuevas reservas territoriales.



Fuente: Análisis Strategy&

Sobre dicha base de segmentación de demanda, en 2014 la Compañía construyó un modelo estadístico para la determinación de la demanda anual de vivienda al 2030, tanto a nivel nacional como estatal y municipal. Dicho estudio de demanda fue conducido con apoyo de Strategy& (anteriormente Booz).

### 2.8.1. Gobierno Federal.

Basándose en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, tiene como objetivos abolir impunidad y corrupción, gobernar con el ejemplo, con austeridad y destinar ahorros en financiamiento del país. Para esto, los proyectos que se enfoquen en reactivar la economía recibirán inversión pública, para así fomentar el crecimiento de la economía mexicana, incluyendo la formación de empleos y de tal forma garantizar el derecho humano a vivienda adecuada, ayudando particularmente a las personas con menos recursos, por ende, a menos acceso a créditos financieros.

Para lograr lo previamente dicho, se tiene que evaluar la situación actual:

1. Seguridad de Tenencia: en México 16.3% de las viviendas propias no tienen tenencia por falta de escrituras, por lo tanto, los que menos están siendo protegidos son las comunidades más vulnerables, como lo son los indígenas y pueblos rurales.
2. Disponibilidad de Servicios, Materiales, Instalaciones e Infraestructura: En México, cada 1 de 5 viviendas carece de los servicios básicos que son el agua potable, drenaje, energía, etc.; En cuanto alumbrado y pavimentación, solo el 50% en promedio de las viviendas tienen acceso inmediato, situación que se refleja en el poco acceso a transporte, equipamientos, áreas verdes y espacios públicos;

esto se refleja en los sectores más afectados que son las viviendas rurales.

3. Asequibilidad: Ésta está marcada por la desigualdad, puesto que los hogares más pobres del país destinan el 61% de sus ingresos al pago de servicios del hogar, mientras que los otros sectores con más capacidad económica destinan únicamente 34% o menor. Por lo que se tienen que resolver dos problemas: su costo (nivelar nivel de precios del mercado e ingresos de la población) y su acceso a financiamiento (insuficiente e inequitativo). Infonavit y FOVISSSTE solo financian el 20.8% de las viviendas particulares.
4. Habitabilidad: Se tienen que garantizar la seguridad física, protección contra el frío, humedad, calor, lluvia, viento y otros riesgos que perjudican la salud. Para aproximar este riesgo se usa como indicador el rezago habitacional. En la última década el país redujo un 6% este rezago. Sin embargo, sigue siendo un problema puesto que aproximadamente el 27.5% de la población sigue viviendo en rezago habitacional. Igualmente, la población con más riesgo y vulnerabilidad, son los sectores menos desarrollados.
5. Accesibilidad: Se tienen que considerar las condiciones de las personas más desfavorecidas y con mayor marginación. Estas personas son con discapacidad, mujeres, población indígena y adultos mayores. Todos estos grupos representan un gran porcentaje de la población y son los que menor porcentaje de acceso a la vivienda tienen.
6. Ubicación: La vivienda se debe de ubicar en zonas conectadas a servicios de empleo, salud, educación, etc. Y en zonas seguras, libres de contaminación o de riesgo. México tiene muchas deficiencias considerables puesto que solo el 14.7% de las reservas territoriales mexicanas cumplen con las condiciones de ubicación, quiere decir que la mayoría que de las viviendas están desconectadas a fuentes de empleo, servicios, transporte, etc.
7. Adecuación Cultural: Se debe considerar y respetar la identidad cultural de las personas para hacer el desarrollo de viviendas dentro de una comunidad. Teniendo dos consideraciones: técnicas y materiales de construcción y diseño y entorno de la vivienda.

Una vez contemplando la situación actual, se plantean una serie de objetivos para lograr el objetivo general previamente mencionado:

1. Garantizar el derecho de la vivienda a todas las personas enfocándose en grupos con más discriminación y vulnerabilidad. Se darán soluciones financieras, técnicas y sociales para satisfacer necesidades de la población. Se atenderá la limitada asequibilidad de viviendas adecuadas. Enfocándose a zonas rurales, indígenas y con más rezago habitacional.
2. Garantizar el uso eficiente de los recursos públicos coordinando organismos nacionales de vivienda. De tal manera, optimizar los recursos gubernamentales y maximizar el impacto de las inversiones de diferentes instituciones para el bienestar de las personas. Asimismo, corregir seguridad de tenencia, asequibilidad, acceso a servicios, habitabilidad y adecuación cultural.

3. Fomentar condiciones que propicien el derecho a la vivienda en los sectores privado y social. Esto, incrementando oportunidades de colaboración estratégica con empresas, cooperativas y ciudadanos. Y así, que el acceso a la vivienda sea de todas y de todos. Adecuándose a los problemas previamente mencionados.
4. Asegurar el derecho a la información y rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada. Por lo tanto, se identificarán y combatirán inconsistencias en el marco jurídico-normativo, buscando inhibir corrupción impactando en los costos de vivienda, y por ende en el acceso de las personas a la vivienda. Buscando solucionar problemas de seguridad de tenencia y asequibilidad.
5. Modelar el ordenamiento territorial y gestión de suelo para una buena planeación de territorio. Implementar programas y proyectos habitacionales asegurando que se adecuen a características ecológicas y urbanas de suelo, al igual el acceso a empleo, equipamientos servicios y seguridad pública.

#### **2.8.2. Demanda.**

La demanda de vivienda en México está influida por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y la disponibilidad de financiamiento.

La estructura de la pirámide poblacional permite anticipar que el número de potenciales compradores de vivienda tendrá un incremento importante en los próximos años. Actualmente el país tiene ante sí un escenario con una oportunidad demográfica inigualable: contar con una cantidad inédita de personas en edad productiva (entre 15 y 64 años de edad) que prácticamente duplique a la población en edad económicamente dependiente (0 a 14 años y 65 y más años) durante las primeras décadas del siglo XXI.

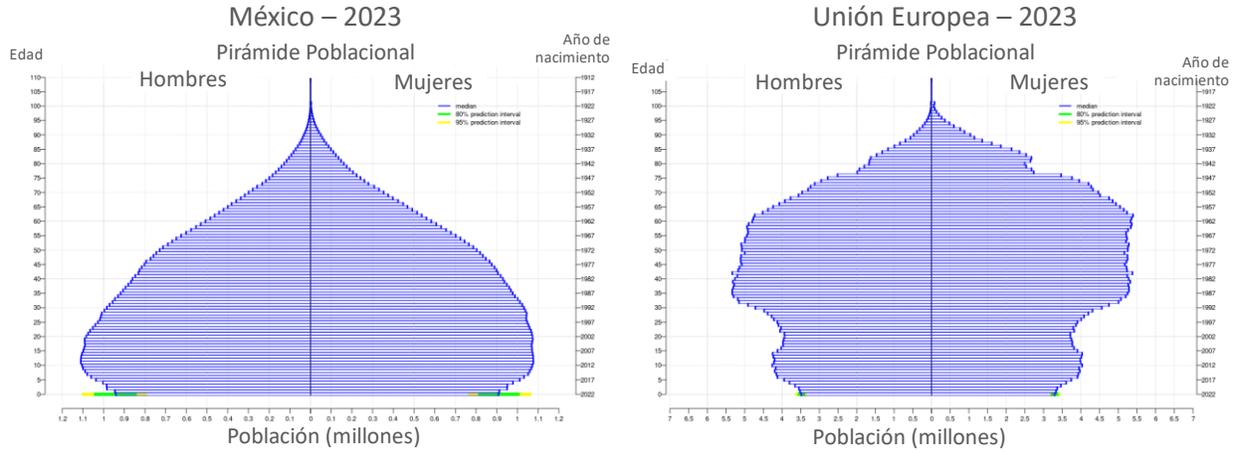
Las necesidades de vivienda para los años futuros vienen ligadas preponderantemente a la formación de nuevos hogares. El aumento de la edad promedio para formar un hogar y la mejora en el nivel educativo se traduce en mejores condiciones económicas para las familias y por lo tanto en la posibilidad de acceder a una vivienda digna.

**Determinación de demanda potencial.** Vinte estima que la formación de hogares demandará 647 mil viviendas por año al 2030. Dicha necesidad de vivienda se basa en factores demográficos y culturales. Se estima que el crecimiento poblacional del país demandará en sí mismo 295 mil viviendas por año al 2030, mientras que el cambio esperado en la composición de la pirámide poblacional y los hábitos culturales de habitabilidad generarían una necesidad de vivienda adicional de 284 mil viviendas por año al 2030.

## Determinación de Demanda Potencial de Vivienda

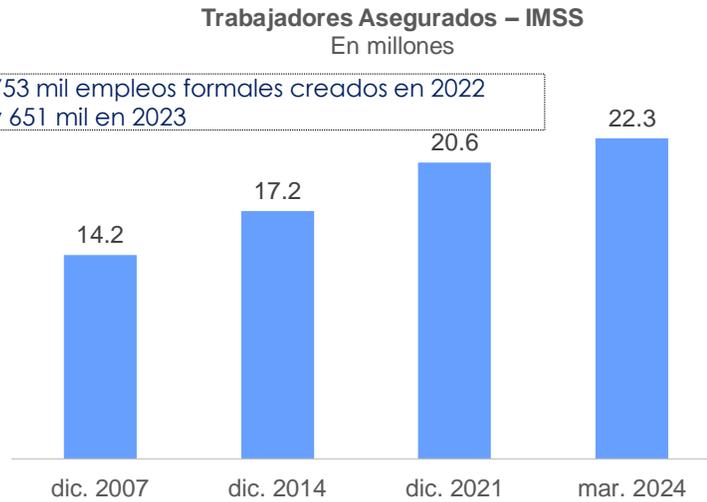
- México tiene una distribución demográfica que soporta la demanda de vivienda y consumo esperada para el mediano y largo plazo**

### Comparativo Demográfico



Fuente: 2022 United Nations, DESA, Population Division. <http://population.un.org/wpp/>

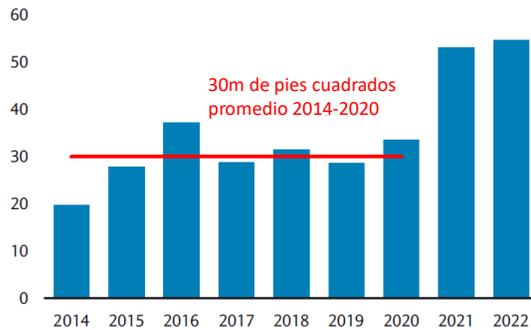
- El empleo se ha venido recuperando de manera sólida y constante; de agosto de 2020 a marzo de 2024 se han generado más de 2.7 millones de empleos.**



- **El nearshoring está teniendo un fuerte efecto en la IED; absorción bruta industrial es 80% superior al promedio histórico y Vinte se ubica en los mercados más grandes.**

Barclays | Mexican Real Estate

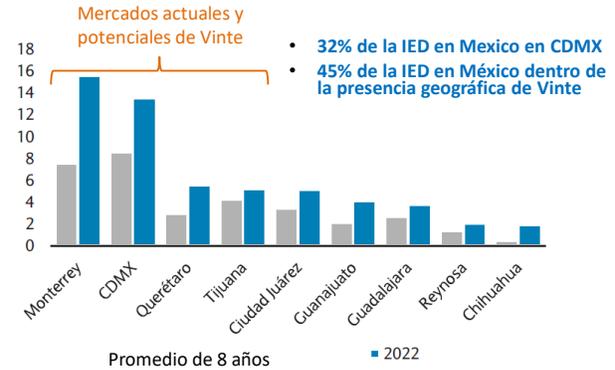
Figura 4. La absorción bruta durante los últimos 2 años ha sido 80% mayor al promedio histórico



Mercados incluye: Cd. Juárez, Tijuana, CDMX, Monterrey, Chihuahua, Reynosa, Guadalajara, Querétaro y Guanajuato

Fuente: reportes de Barclays, Morgan Stanley, Banorte y GBM sobre nearshoring.

Figura 5. ... y el incremento en demanda se ha dado en todos los mercados



- 32% de la IED en México en CDMX
- 45% de la IED en México dentro de la presencia geográfica de Vinte

• **Morgan Stanley y Banorte** esperan unos 165 mil millones de dólares de incremento en exportaciones en México durante los siguientes 5 años derivado solamente del nearshoring.

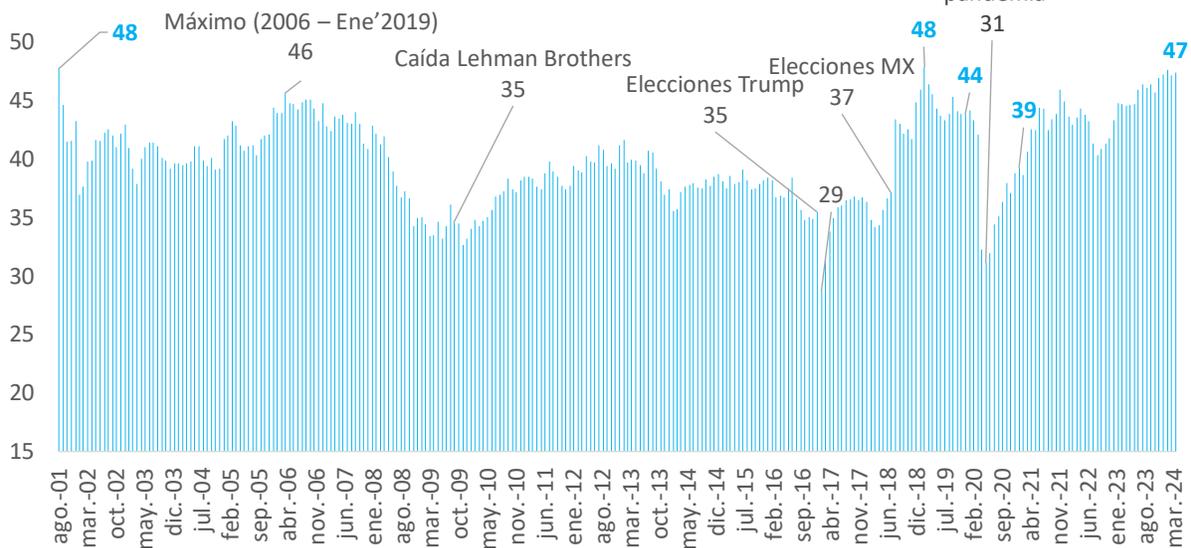
• De acuerdo a GBM, todos los fundamentales apuntan a que el nearshoring es una tendencia que podría permanecer en el largo plazo.

- **El índice de confianza del consumidor se encuentra en niveles cercanos a máximos históricos.**

### Índice de confianza del consumidor (Base 100, 2003)

(Cifras originales, sin desestacionalizar)

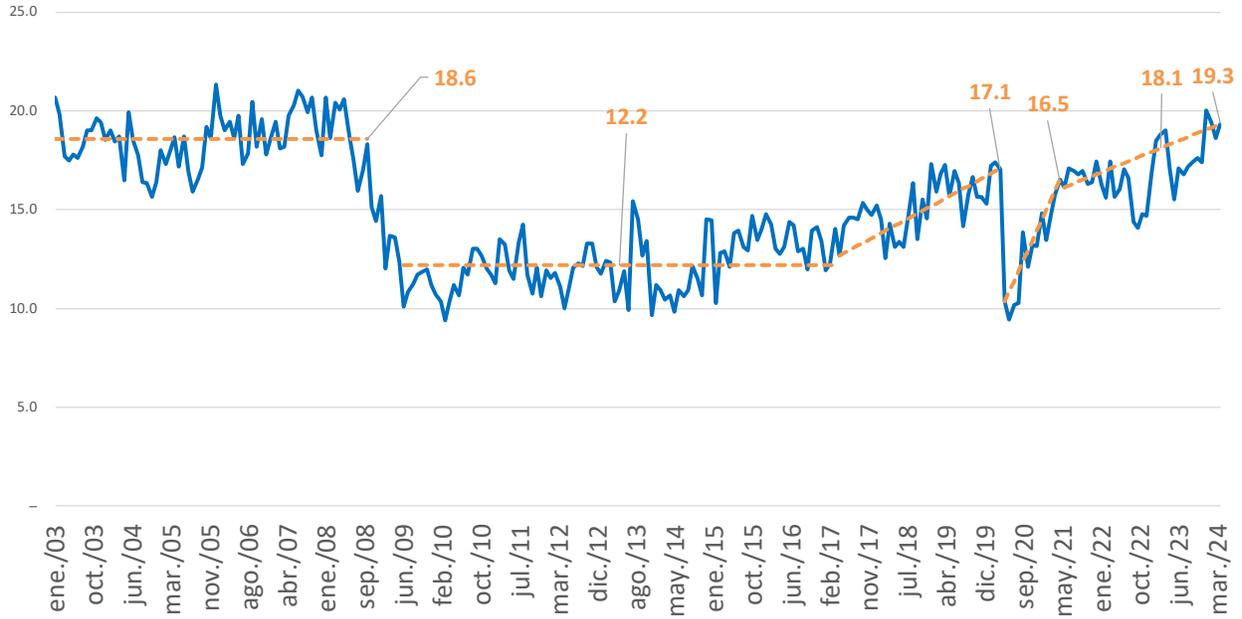
Agosto 2001 – Marzo 2024 (22 años de historia)



Fuente: INEGI

- Asimismo, el índice de confianza del consumidor de vivienda ha mostrado tendencia alcista en los últimos 3 años.

**Planes de comprar, construir o remodelar una casa en los próximos 2 años**  
Enero 2003 – Marzo 2024 (19 años de historia)



Fuente: INEGI

- La originación de créditos de vivienda se ha mostrado resiliente por parte de los 3 tipos de fondeadores (Infonavit, Fovissste y Bancos Comerciales)

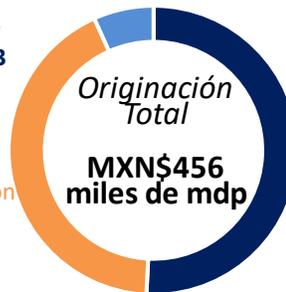
**Fondeadores Hipotecarios sólidos con objetivos de colocación ambiciosos**

Origenación de  
Créditos Hipotecarios  
para vivienda nueva y  
usada en México 2023

**INFONAVIT**  
43%

El Infonavit cuenta con  
40 mil millones de  
dólares en efectivo a  
Dic'2023

**Fovissste 7%**

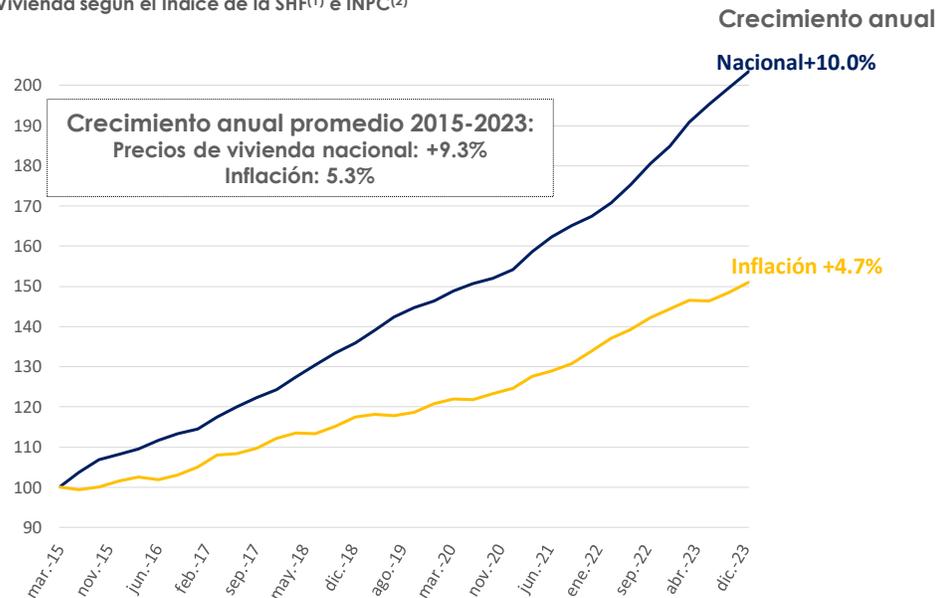


**Bancos Comerciales**  
51%

El nivel de capitalización (ICAP)  
de los Bancos en México en  
18.8% a Dic'2023 (altos  
históricos)

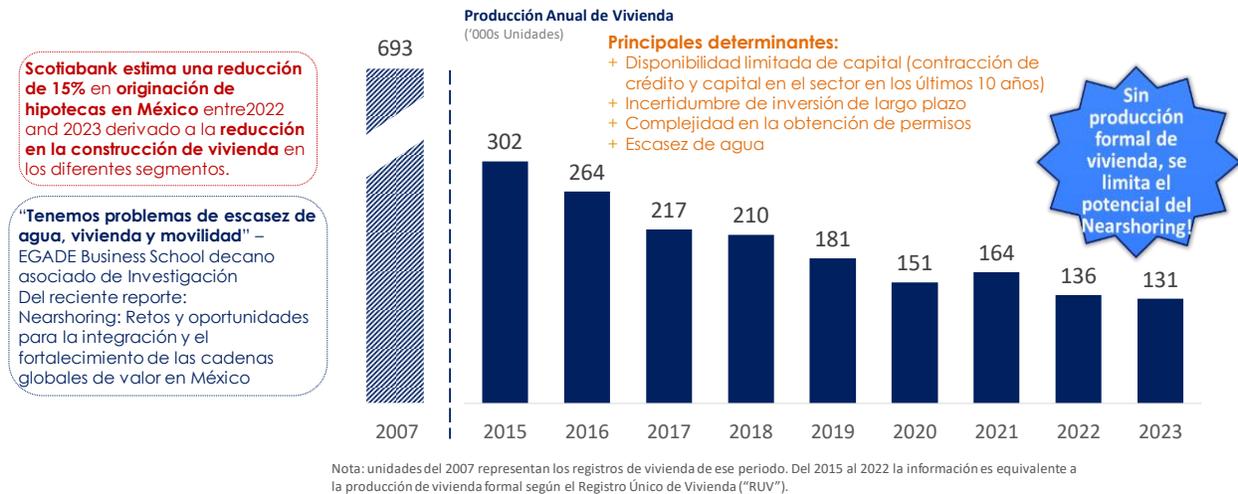
- El crecimiento de precios de la vivienda en México durante el periodo de 2015 a 2023 fue de 9.3% vs 5.3% de inflación reflejando una demanda mayor a la oferta desde 2015.

Crecimiento en Precios de Vivienda según el Índice de la SHF<sup>(1)</sup> e INPC<sup>(2)</sup>  
(Marzo 2015, base = 100%)



Fuente: SHF & INEGI; [1] Acrónimo para Sociedad Hipotecaria Federal; [2] Acrónimo para Índice Nacional de Precios al Consumidor

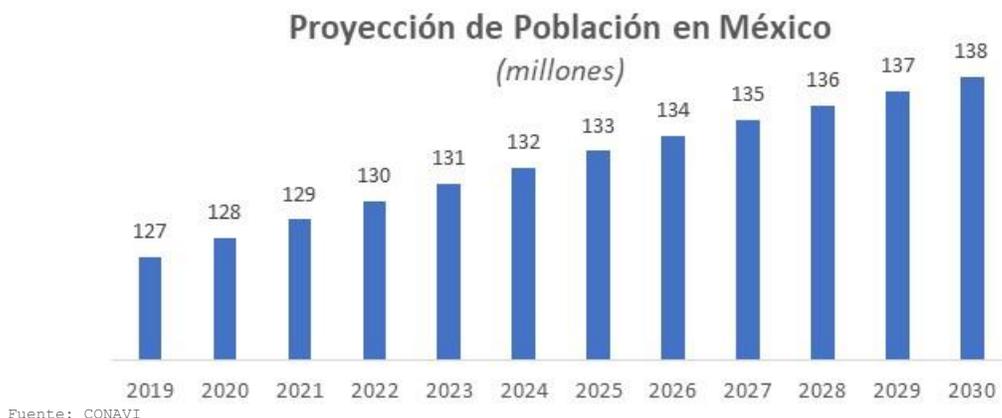
- Registro de vivienda en el RUV se encuentra en bajos históricos derivado de restricciones en la oferta.



**Determinación de demanda efectiva.** Habiendo determinado la demanda potencial de vivienda es necesario considerar la capacidad de compra y el acceso a un crédito hipotecario. A este respecto, se estima que únicamente el 56% de la formación de nuevos hogares tendrá acceso a una hipoteca, mientras que el 44% restante ingresará al déficit por falta de la misma. Esta proyección contrasta con niveles superiores de acceso a crédito hipotecario previo al 2007, como resultado de la desaparición de las sociedades financieras de objeto limitado

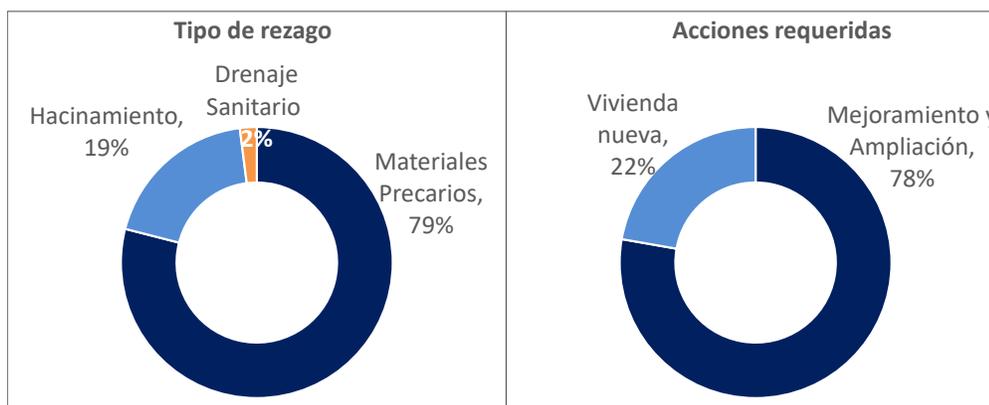
(Sofoles) y el cambio en las reglas de la SHF para el otorgamiento de crédito a la población no afiliada.

**La Población esperada en México soporta el crecimiento en la Formación de Hogares**



**Déficit de vivienda.** El rezago (déficit) habitacional se estima en 8.5 millones de viviendas, según cifras de la SEDATU, representando el 24.4% del Parque habitacional total de México. Destacan 4 entidades federativas en México con más de las mitad de sus viviendas habitadas en condiciones de rezago: 68.2% en Chiapas, 59.4% en Tabasco, 53.2% en Oaxaca y 51.5% en Guerrero. Los tipos de rezagos según los criterios de la SHF consideran materiales deteriorados, materiales regulares y precariedad de espacios.

**Segmentación del Déficit de Vivienda (2019)**

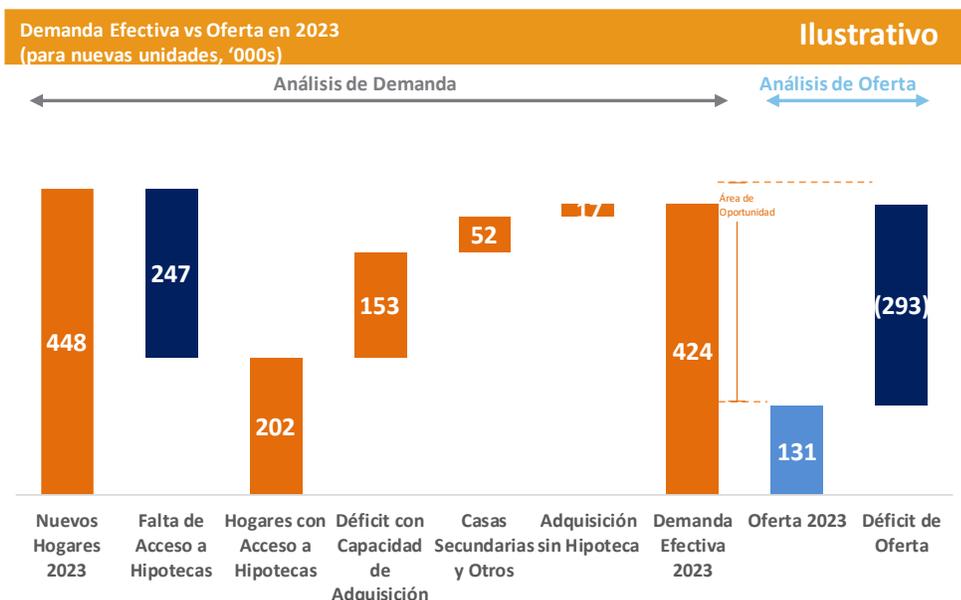


Fuente: SEDATU

**Demanda efectiva de vivienda.** En 2023 se estima que existió una demanda potencial de vivienda por formación de hogares igual a 448 mil familias, de las cuales únicamente 202 mil tuvieron acceso a una hipoteca. Otros componentes de la demanda efectiva en 2023 incluyen 153 mil viviendas que abandonan el déficit al alcanzar las capacidades crediticias para obtener una hipoteca; 52 mil viviendas correspondientes a usos secundarios, tales como demanda de vivienda por movilidad habitacional o inversión, y 17 mil familias que adquirieron una vivienda sin utilizar una hipoteca. Esto resulta en una estimación de demanda efectiva de vivienda, durante 2023, igual a 424 nuevas unidades. Durante dicho año, únicamente fueron producidas en el mercado 131 mil viviendas nuevas

reportadas en el RUV, por lo que 293 mil familias habrían ingresado al déficit por una falta de oferta en dicho año. Asimismo, la demanda efectiva de vivienda se estima que se mantenga relativamente estable en 647 mil unidades en el 2030.

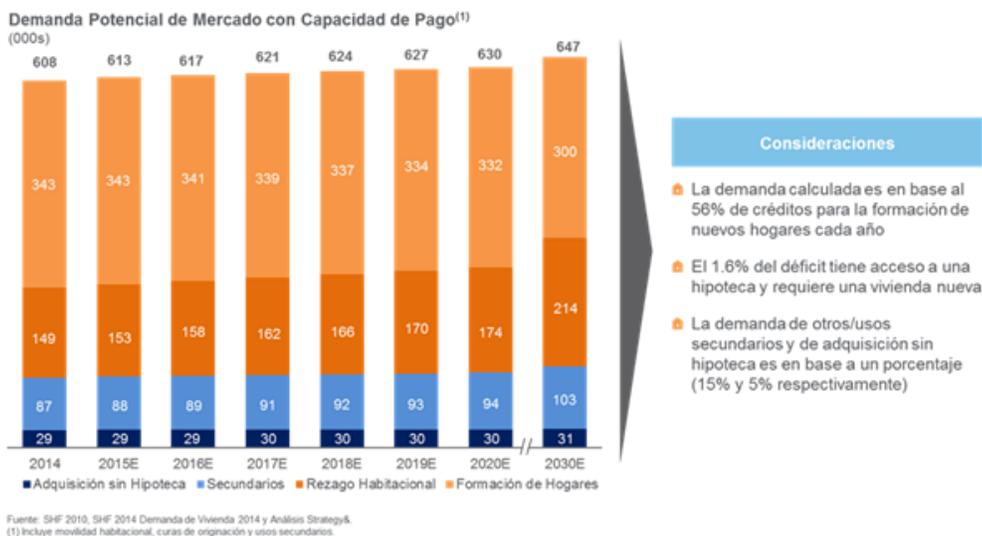
### Construcción de Demanda Efectiva 2023 vs. Oferta 2023 (para vivienda nueva; miles de viviendas)



Fuente: RUV 2023, SHF 2024, SEDATU 2023 y Análisis "Strategy&".

Nota: Casas Secundarias y Otros incluye movilidad habitacional, curas de originación y usos secundarios.

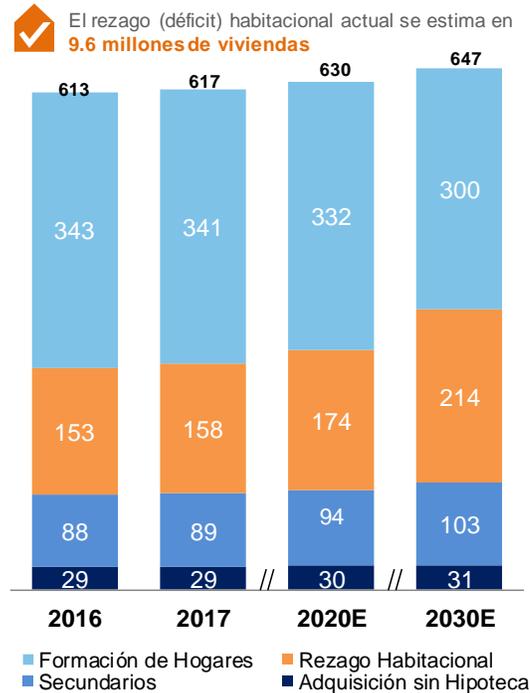
### Estimación de Demanda Efectiva de Vivienda Nueva (miles)



De esta forma, se estima que la demanda efectiva o demanda potencial de mercado con capacidad de compra continuará presentando una trayectoria de crecimiento hasta las 647 mil viviendas en 2030.

## Estimación de Demanda Efectiva de Vivienda Nueva (miles)

Demanda Potencial de Mercado con Capacidad de Pago<sup>1</sup>



Fuente: SHF 2010, SHF 2015 Demanda de Vivienda 2015 y Análisis "Strategy&".

Nota: (1) Incluye movilidad habitacional, curas de originación y usos secundarios.

### 2.8.3. Productos Sustitutos.

Si bien el mercado de viviendas formales construido por desarrolladores posee un bajo nivel de sustitución de producto, algunos compradores potenciales de vivienda deciden construir por cuenta propia una casa o ampliación. Aunado a ello, es importante mencionar que existen en México otras opciones comunes relacionadas con la preferencia personal, la conveniencia y la necesidad económica. En este sentido, los productos más comunes que sustituyen la necesidad de una vivienda nueva son:

- Matrimonios que forman parte de un hogar actual.
- Personas mayores que se mudan para formar parte de otro hogar y familias jóvenes que se mudan con sus padres, abuelos o parientes.
- Conversión de vivienda y/o expansión de unidades existentes. Una solución común de vivienda es agregar una recámara o apartamento a una propiedad existente que pertenece a la familia.

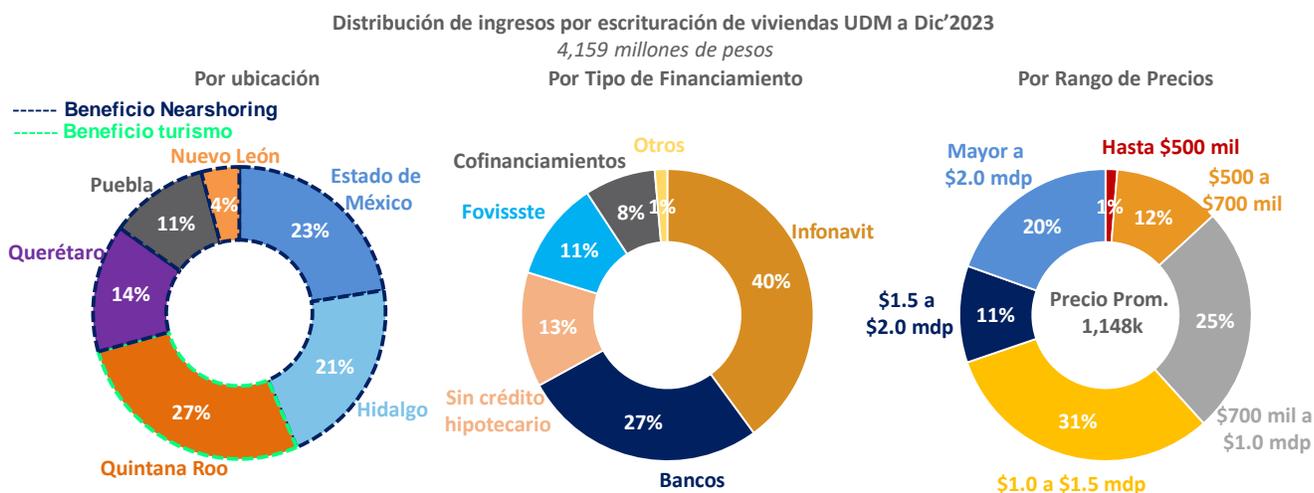
Los desarrolladores han logrado obtener y ofrecer al cliente ventajas sobre la autoconstrucción a cambio de un margen de utilidad: economías de escala, curvas de aprendizaje, superiores niveles de calidad en términos de vivienda y urbanización, acceso a servicios públicos primarios (agua, gas, luz,

drenaje, comercio y transporte), vivienda más digna, así como el acercamiento de una buena opción de crédito para el cliente. Debido a dichas ventajas, a diferencia de la autoconstrucción, este tipo de viviendas generalmente puede revenderse, refinanciarse e hipotecarse.

#### 2.8.4. Estrategia de Crecimiento Selectivo.

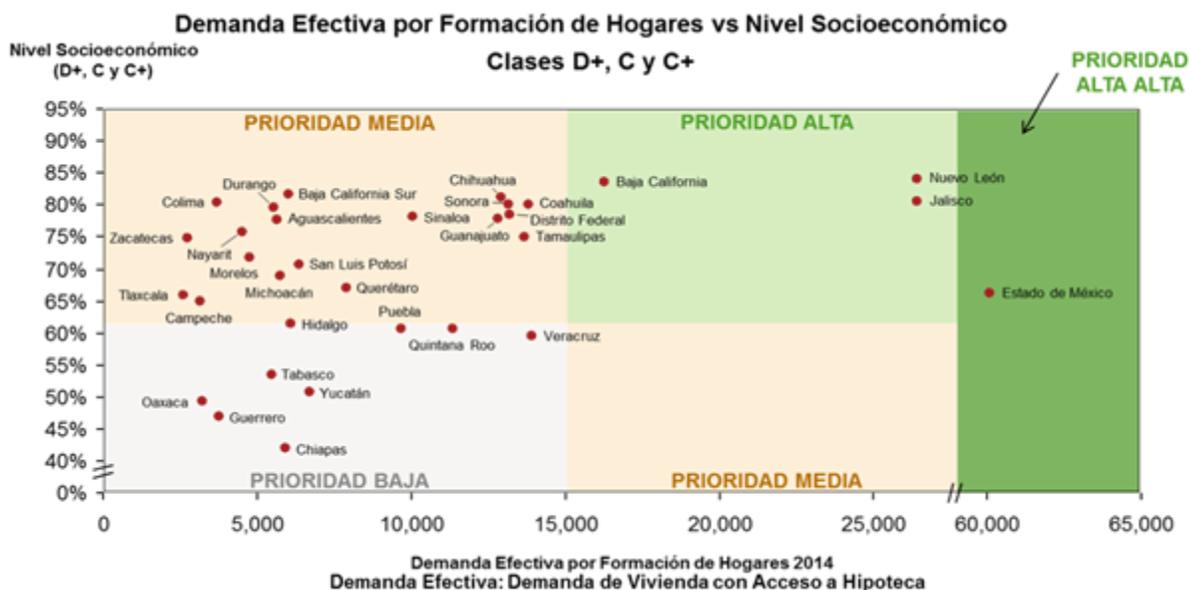
Vinte ha decidido concentrar su oferta de productos en el centro del país, siendo esta zona la que tiene las plazas con mayor dinamismo demográfico y económico de México. En la actualidad, la Compañía cuenta con uno o más desarrollos en el Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla y Nuevo León, así como en el sur del país en el estado de Quintana Roo.

Con respecto a la diversificación geográfica de ingresos, durante 2023 el 68.6% de los ingresos por escrituración de viviendas de la Compañía provino de plazas ubicadas en el centro del país, incluyendo Tecámac, Edo. Méx. (norte de la Ciudad de México), Pachuca y Tula, Hidalgo, Querétaro, Querétaro y Puebla, Puebla, por su parte Monterrey N.L. con 4.2% y el 27.2% restante provino de Quintana Roo (Cancún, Playa del Carmen y Mayakoba). 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.



- Ubicados donde se concentra el 45% del total de inversión extranjera directa en México
- Q. Roo es el mercado principal de turismo en México

Mediante esta estrategia, Vinte concentra sus esfuerzos en la ampliación de su participación de mercado en aquellas plazas con mayor volumen y cuya dinámica de vivienda supera la tendencia de crecimiento del resto del país. En esta línea, Vinte estima que los estados seleccionados recibirán una mayor proporción del "bono demográfico" con las más altas tasas de crecimiento poblacional en el país y, al mismo tiempo, con una menor volatilidad económica proveniente de shocks externos. En particular, el Estado de México (como importante zona de origen de la demanda de nuestros desarrollos al norte de la Zona Metropolitana del Valle de México) y Nuevo León son las dos zonas con mayor demanda efectiva en nuestros segmentos en el país. Por otra parte, el centro del país (incluyendo a Hidalgo, Querétaro y Puebla) posee una atractiva demanda efectiva, en adición a la demanda proveniente de la Ciudad de México y el Estado de México, debido a migración natural, segunda residencia o inversión.



Fuente: CONAPO, INEGI, 2014.

**Proyecciones de Demanda Efectiva de Vivienda Nueva**  
(Demanda de Vivienda Nueva con Capacidad de Acceso a una Hipoteca)

Entidad	Demanda Efectiva 2015 (Viviendas Nuevas)	Demanda Efectiva 2030E (Viviendas Nuevas)	% Población Afiliada con Acceso a un Crédito Hipotecario	Ingreso Mensual Per Cápita 2014 (Pesos)
<b>Promedio Resto del País</b>	16,257	16,842	44%	\$8,062
<b>Estado de México</b>	93,400	107,876	43%	\$8,607
<b>Puebla</b>	17,776	21,720	26%	\$8,023
<b>Nuevo León</b>	36,357	37,440	69%	\$9,768
<b>Hidalgo</b>	10,121	11,474	30%	\$7,762
<b>Quintana Roo</b>	15,506	17,423	53%	\$6,857
<b>Querétaro</b>	12,161	13,608	46%	\$9,810

**2.8.5. Sector Hipotecario.**

El crecimiento del mercado de financiamiento hipotecario y las facilidades proporcionadas por instituciones y organismos clave del sector en México han contribuido sin duda alguna a ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda para las familias:

- Organismos públicos que obligan al ahorro y son fuente de financiamiento (INFONAVIT, FOVISSSTE).

- Prestaciones y financiamiento de empresas paraestatales, privadas y sus sindicatos (CFE, PEMEX, Municipios, Ejército, etc.).
- Financiamiento hipotecario privado (bancos).
- Financiamiento hipotecario entre organismos públicos y privados (cofinanciamiento entre INFONAVIT y bancos, aliados entre FOVISSSTE y bancos).
- Financiamiento hipotecario privado aprovechando ahorro en organismos públicos (Apoyo INFONAVIT).
- Financiamiento hipotecario originado por el INFONAVIT con recursos mixtos entre el Organismo y Banamex (INFONAVIT Total).

Los principales proveedores de fondos en el mercado hipotecario en México son en primer lugar y en amplia medida los depósitos obligatorios por aportaciones al INFONAVIT y FOVISSSTE, el Gobierno Federal a través de la SHF, los recursos financieros de la banca, así como los mercados de capitales en donde dichas instituciones continúan bursatilizándose sus hipotecas. La Compañía considera que México posee un sistema alambrado de financiamiento hipotecario de una gran solidez financiera, constituyéndose en conjunto como uno de los mejores y más sanos sistemas nacionales de financiamiento hipotecario a nivel internacional.

### Sistema Alambrado de Financiamiento Hipotecario

		<b>Bancos</b>  
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Institución autónoma con igual representación del gobierno, empresas y empleados.</li> <li>▪ Sana posición financiera y adecuados niveles de capitalización.</li> <li>▪ Adecuado sistema de evaluación crediticia y cobranza ICV=14.0%</li> <li>▪ 188 mil millones de pesos en hipotecas para adquisición en 2023.</li> <li>▪ Monto máximo de crédito por 2.7 MDP.</li> <li>▪ Cartera vigente de 1.4 billones de pesos.</li> <li>▪ Segundo crédito, "Unamos Créditos" y flexibilización de Subcuenta de Vivienda por derechohabientes no activos.</li> <li>▪ Tope de tasa fija a 10.45% en pesos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hipotecas para empleados del gobierno.</li> <li>▪ Avances sólidos en materia de institucionalización, originación y administración de la cartera hipotecaria.</li> <li>▪ Programa 2024 para 44 mil millones de pesos en hipotecas con un monto promedio de 1.1 millones de pesos en 2024.</li> <li>▪ Aprobación de segundo crédito.</li> <li>▪ Adecuado manejo de cartera hipotecaria ICV=7.3%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Una creciente competencia ha resultado en tasas hipotecaria se mantenga en niveles bajos, 10.1% en promedio.</li> <li>▪ 146 mil millones de pesos en hipotecas para vivienda nueva de la banca comercial para adquisición por un monto promedio de 2.2 MDP en 2023 (ene-nov).</li> <li>▪ Crecimiento de la participación de la banca comercial ha dinamizado la demanda de vivienda en segmentos medios y residenciales</li> <li>▪ Potencialización de la capacidad de compra a través de cofinanciamientos con Infonavit y FOVISSSTE.</li> <li>▪ Producto atractivo dado índices bajos de cartera vencida: ICV=2.6% (sep'23).</li> <li>▪ SHF (banca de desarrollo de 2do piso) impulsa el financiamiento hipotecario y de construcción.</li> </ul>

Fuente: AHM, BBVA Research, Banco de México, INFONAVIT y FOVISSSTE.

Durante 2023 (con cifras acumuladas a noviembre), aproximadamente el 68% del número de créditos hipotecarios para la compra de vivienda nueva y usada fue originado por INFONAVIT con 264,409 créditos, FOVISSSTE con participó con

el 8% es decir con 32,227 créditos y la banca con el 24% con 93,688 acciones. Los crecimientos de valor promedio por hipoteca destacan las hipotecas bancarias e Infonavit, donde las hipotecas otorgadas por la banca se incrementaron a un monto de 2.2 millones de pesos por hipoteca, el cual fue de 747 mil pesos en 2014, y las hipotecas otorgadas por el Infonavit con un valor promedio de 645 mil pesos, 18% mayor al mismo periodo del 2022. .

### Créditos Hipotecarios para Vivienda Nueva y Usada en 2023



### Financiamiento Hipotecario para Vivienda Nueva

(Miles de millones 2007-Nov' 23)



Fuente: SEDATU, Nov' 23.

**INFONAVIT.** El INFONAVIT es el mayor participante del mercado hipotecario. Este ha tenido un crecimiento sostenido de sus fondos y ha promovido el desarrollo de nuevos productos, particularmente el financiamiento conjunto con bancos y FOVISSSTE. La estrategia agresiva de coparticipación en el financiamiento del crédito hipotecario con bancos y FOVISSSTE, el programa de emisión de Certificados de Vivienda que allega recursos de los mercados financieros para atender a los derechohabientes, y el programa de subsidios que el Gobierno Federal ha canalizado a través del Instituto.

El Plan de Labores y Financiamientos 2024 del INFONAVIT estima que el monto para la erogación del programa de financiamientos del Instituto será suficiente para atender la demanda proyectada y otorgar un programa base de 314 mil créditos hipotecarios en el año 2024 (153 mil para vivienda nueva).

**FOVISSSTE.** Desde el 2003, la administración del Gobierno Federal instrumentó siete objetivos básicos con el compromiso de emprender una profunda transformación de FOVISSSTE:

1. Favorecer el crecimiento de la institución y minimizar los retrasos en la originación de créditos.

2. Diversificación de la oferta de créditos para mejorar el índice de satisfacción de la demanda de los distintos grupos de ingreso.
3. Resolver vicios operativos de la Institución.
4. Modernización de los sistemas para incrementar la eficiencia y la oferta de créditos.
5. Mejorar la contabilidad para proveer de transparencia a la operación.
6. Institucionalizar el gobierno corporativo a través de prácticas saludables de mercado.
7. Fortalecer la posición financiera de la Institución mediante una efectiva cobranza.

Como resultado de la implementación de este conjunto de estrategias, en siete años, el número de créditos otorgados por el instituto creció desde los 11,000 créditos en 2003 hasta los 39,810 créditos en 2023 (últimos 12 meses a noviembre).

El crecimiento de la base de créditos otorgados puede ser explicado mediante un conjunto de cambios estructurales implementados, dentro de los que se encuentran:

1. Seguimiento de un plan estratégico que vincula la demanda y la oferta de vivienda.
2. Creación y consolidación de cinco nuevos esquemas de hipoteca para cubrir todos los segmentos de ingresos con el fin de complementar el esquema de crédito tradicional.
3. Con el fin de facilitar el acceso a una vivienda de mayor valor, en septiembre de 2008 fue incrementado el valor promedio de los créditos otorgados en un 25%.
4. Se han simplificado y reducidos procedimientos operativos, incrementando así la eficiencia y la transparencia del proceso de otorgamiento de créditos.
5. FOVISSSTE posee evaluación permanente de autoridades y el mercado (CNBV, BMV, Secretaría de la Función Pública y la Auditoría Superior de la Federación), además de agencias calificadoras.
6. FOVISSSTE obtuvo desde 2009, calificaciones "AAA" (S&P, Moody's, Fitch y HR Ratings), además de una como "Administrador de Activos Residenciales" y otra de "Contraparte", ambas en la más alta escala nacional.

#### **2.8.6. Subsidios para la vivienda.**

A finales de 2006, el gobierno mexicano lanzó un programa de subsidios dirigido a los miembros de la población que no podían obtener las viviendas más

económicas en el mercado, a pesar de tener acceso a financiamiento de parte de los proveedores de créditos hipotecarios dependientes del gobierno. Si bien, originalmente dicho programa se dirigía a personas con ingresos por debajo o igual a 2.5 veces el salario mínimo general vigente, en marzo de 2014 fue incrementado dicho límite para permitir el otorgamiento de un subsidio para la población con ingresos de hasta 5.0 veces el salario mínimo general vigente.

El programa de subsidios del gobierno ha tenido varias modificaciones a lo largo de los años. Inicialmente, se otorgaban subsidios independientemente de las condiciones de vivienda, pero para 2008 se consideró como factor principal la sustentabilidad ambiental para la asignación de los subsidios. En 2011, el gobierno anunció que las viviendas verticales tendrían prioridad en la asignación de subsidios y en 2012 el gobierno estableció un sistema de puntuación para asistir en la asignación de subsidios, el cual toma en cuenta varios factores, tales como la ubicación, los servicios y la competitividad de los desarrollos de vivienda. El sistema de clasificación ha permanecido desde entonces, con algunos cambios introducidos en 2013 por la administración del Presidente Enrique Peña Nieto.

Bajo las nuevas reglas, el terreno debe estar ubicado en las zonas urbanas U1, U2 o U3, según lo establezca la SEDATU, para efecto de calificar para un subsidio. La zona U1 se determinó con base en los indicadores de empleo de la CONAPO y circunscribe el centro de la ciudad. La zona U2 se designó con base en la disponibilidad de servicios e infraestructura, según lo estableció el censo del INEGI de 2010. La última zona, la zona U3, representa el perímetro de la ciudad y está delimitada con base en el crecimiento de la población. La asignación de subsidios para terrenos localizados fuera de las zonas urbanas es posible si el terreno se inscribió en el Registro Nacional de Reservas Territoriales antes del establecimiento de las nuevas reglas y si el terreno fue exento por tener cierto nivel de desarrollo e infraestructura.

A este respecto, a diciembre de 2016 el 100% del total de la reserva territorial de la Compañía era elegible para recibir subsidios, ya que se encuentra en las zonas urbanas U1, U2 o U3 o, en el caso del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, se encuentra catalogada por la SEDATU como desarrollo certificado.

El Gobierno Federal redujo en 30% el monto asignado a 6.5 mil millones de Pesos en 2017 comparados con los 8.9 mil millones de Pesos asignados en 2016 para subsidios a distribuirse a través de la CONAVI. Para el 2018 se asignó 6.9 mil millones de Pesos, lo cual representa un aumento de 6% respecto a la asignación del año previo.

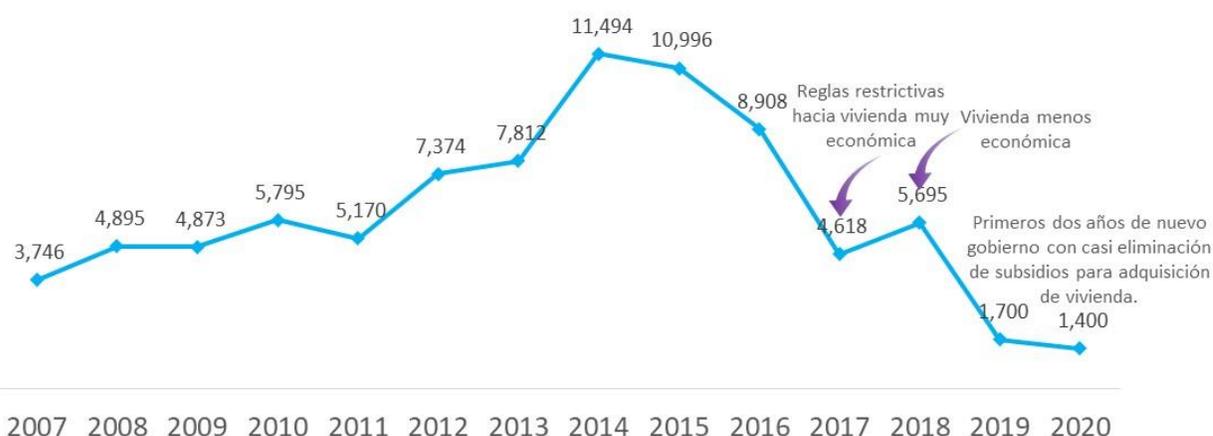
Los subsidios para la vivienda como parte del presupuesto federal disminuyeron a 1.7 mil millones de Pesos en 2019 y 1.4 mil millones de Pesos en 2020, lo cual significa una disminución considerable comparado con los 5.7 mil millones de Pesos en 2018. Sin embargo, estas cifras pueden ser modificadas en un futuro y los fondos asignados a la vivienda pueden variar con base en la estrategia del gobierno en ese momento.

Es importante destacar que la Compañía ha decidido no depender de la escrituración de vivienda a través de subsidios. Muestra de ello es que durante los últimos doce meses aproximadamente el 2.4% de los ingresos promedio totales dependieron de vivienda con subsidio este comparado con el 12.7% promedio anterior se basa en: (1) un aumento en la nueva disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que

se establecían previamente, y (2) la obtención de la certificación otorgada por SEDATU del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como integrante de una Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía.

A continuación, se presenta una gráfica de los subsidios históricos. La nueva administración de gobierno realizó una disminución al presupuesto de subsidios de vivienda en México, con la posibilidad de sustituirlos por mejores créditos del Infonavit y con garantías de la Sociedad Hipotecaria Federal para la población no afiliada a la Seguridad Social.

**Subsidios de Vivienda en México**  
MXN\$ millones



Fuente: S&P e Información Pública

### 2.8.7. Situación actual de la industria de la vivienda.

El sector vivienda en México representó en 2022 un 5.2% del total del Producto Interno Bruto del país y un 11.2% incluyendo la vivienda en renta según información del INEGI. Dicha participación es mayor que aquella de la agricultura, la educación y la minería, además de generar aproximadamente 2.2 millones de empleos, equivalentes a un 5.4% de la formación total de empleos en el país con un impacto en 78 ramas de la economía. Según información de Softec, se estima un crecimiento anual de 1.7% en inversión en el sector inmobiliario en México para el 2024 incluyendo vivienda, oficinas, naves industriales, hoteles y comercios. Con respecto al financiamiento hipotecario, al cierre de septiembre de 2023 este mostró un saldo de 3,383 mil millones de pesos, comparado con 3,212 mil millones de pesos al cierre del 2022. Asimismo, la proporción del saldo de créditos hipotecarios corresponde en 51% Infonavit, 39% a la Banca Comercial y 10% al Fovissste. Al cierre de 2023, el portafolio hipotecario en México representó un 13% del Producto Interno Bruto. Dicho dinamismo ha sido posible gracias a estabilidad macroeconómica vigente en los últimos años, lo cual ha promovido una reducción tanto en el costo de los créditos hipotecarios como en el del financiamiento a los desarrolladores de vivienda. Muestra de ello es que, a diciembre del 2023, la tasa promedio hipotecaria fue igual a 10.3%, lo que representa una disminución de casi 240 puntos base con respecto a la tasa hipotecaria promedio de 12.7% vigente a finales del 2006.

Con respecto al financiamiento hipotecario a los desarrolladores al 2017 fue en un 76% de la banca comercial y el restante 24% por a SHF. Durante el 2017, 2018 y 2019 hubo una tendencia de aumento en las tasas de interés y aunque el aumento de la tasa de referencia ha repercutido en el costo del financiamiento para los desarrolladores de vivienda, cabe señalar que el margen de intermediación de la banca se ha reducido. Según información de BBVA Research, a junio de 2023 la tasa de interés promedio en los créditos para la construcción se ubicó en 13.4% con un diferencial de 190 puntos base sobre la TIIE; comparado con diciembre de 2022, 14.0% con un diferencial de 350 puntos base sobre TIIE.

Por otro lado, y abonando a la estabilidad del sector desde el 2017, los desarrolladores de vivienda en general podrán verse beneficiados de lo siguiente:

- nulo aumento en tasas de interés por parte de Infonavit y Fovissste
  - o Fovissste actualmente en alrededor del 12%.
  - o El Infonavit anunció el 14 de junio de 2021 una reducción en su tasa de interés de un máximo de 12.00% a 10.45% según nivel salarial como se presenta en la siguiente tabla:

**Reducción de la tasa de interés hipotecaria Infonavit**

Tasa Máxima: Del 12.0% al 10.5%

<b>Tasa Interés hipotecaria Infonavit</b>	<i>Modificación Actual</i>	
<b>Salario mensual (MXN)</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Tasa de interés estimada previa</b>
Hasta \$5,449	1.91% a 3.33%	6.00%
Hasta \$8,173	3.55% a 5.51%	10.00%
Hasta \$10,898	5.70% a 7.21%	11.00%
Hasta \$13,622	7.41% a 8.86%	11.50%
Hasta \$16,347	9.03% a 10.42%	11.75%
\$16,619 o más	10.45%	12.00%

- el incremento del 68% en el monto de financiamiento del Infonavit, el cual ascendió a 1.6 millones de pesos. Después de 100 días de haber iniciado la nueva administración, se está analizando un nuevo aumento de los montos de créditos, el máximo monto a partir de 2019 en 1.8 millones de pesos y actualmente en 2.7 millones de pesos.
- la eliminación del sorteo del Fovissste y la aprobación de otorgamientos de segundos créditos por parte de dicho instituto.

### 2.8.8. Cambios recientes importantes en la industria.

En los últimos años la oferta de vivienda en México ha experimentado numerosos cambios. En 2008, el sector experimentó una importante restricción en el acceso al financiamiento para la construcción que resultó en una disminución de 22.6% del número de desarrolladores registrados en dicho año, y de 15.0% en 2009. Adicionalmente, durante el 2013, tres grandes desarrolladoras de vivienda públicas que cotizaban en la BMV, anunciaron un proceso de reestructuración financiera y suspensión substancial de sus operaciones. Dicha suspensión llevó al incumplimiento de pago de créditos, además de la suspensión de que la cotización en la BMV también fue suspendida.

Vinte considera que el colapso de las principales empresas de vivienda proporciona un conjunto de lecciones sectoriales:

1. Un modelo de negocios enfocado en volumen y no en rentabilidad no es sostenible en el largo plazo.
2. Los proyectos masivos exigen elevadas inversiones iniciales en tierra, infraestructura y urbanización, afectando la rotación de capital de trabajo, una de las principales variables de eficiencia del sector.
3. Bajos niveles de rotación de capital de trabajo complican la generación de flujo libre de efectivo y deterioran la rentabilidad del negocio.
4. Altos niveles de apalancamiento y falta de acceso a financiamiento ponen en riesgo la permanencia de la empresa.
5. Baja flexibilidad y limitada capacidad de ajuste en la oferta de sus productos, así como una alta dependencia en subsidios, incrementan el riesgo ante cambios en las políticas gubernamentales
6. y la oferta disponible de financiamiento hipotecario.

	<b>2012</b>	<b>2023</b>
	<i>Urbí, Homex y Geo</i>	<i>Vinte, ARA, Cadu, Javer y Ruba.</i>
Promedios de:		
% de viviendas escrituradas con subsidios o de interés social con posible acceso a subsidio:	87.7%	0.0%
# viviendas escrituradas al año por empresa:	42,000	7,100
Deuda Neta / EBITDA:	3.97x	0.81x
Flujo de efectivo operativo:	Negativo	Positivo
Margen neto:	5.8%	8.3%
% de empresas pagando dividendos	0%	80%
Producción total de todo el sector al año (RUV)	341,000	131,000
Millones de trabajadores registrados en el IMSS	16.1	22.3

Fuente: Información pública de cada compañía.

### 2.8.9. Panorama actual de impulso a la vivienda.

El 6 de marzo de 2020, se firmó una iniciativa para apoyar al sector vivienda, acordando la inversión de 685 mil millones de Pesos por la iniciativa privada, un incremento del 15% del año previo y con al menos 185 mil millones de Pesos a través de Pymes. La Secretaría de Hacienda, Economía y Desarrollo Urbano se comprometieron a impulsar el sector facilitando la disponibilidad de hipotecas y nuevos productos para adquisición de vivienda nueva (incluyendo al sector informal) y procesos regulatorios más eficientes. En el documento del acuerdo, se comenta que el sector representa el 6% del PIB (20% de la actividad industrial), 1.5 millones de empleos directos e indirectos (3% del total de México) y 18,637 compañías. Asimismo, el Secretario de Hacienda comentó en el evento público de presentación, "Cuando la economía empieza a crecer, este sector empieza a crecer antes de ella y cuando la economía se empieza a desacelerar, este sector empieza unos dos trimestres antes. Así, que es un predictor de lo que va a pasar en la economía es como una especie de termómetro de la dirección de la economía y por eso, es importante asegurarnos de que empiece a crecer porque generalmente tiene esta función de arrastre".

Asimismo, el Infonavit ha implementado nuevos productos hipotecarios para incrementar su nivel de originación de hipotecas e impulsar el sector. El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente 20 mil mdp derivado de 2 nuevos esquemas hipotecarios ("Unamos Créditos" y ahorro de derechohabientes no activos).

- "Unamos Créditos": Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados). En una primer fase, se está implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos.
- Ahorro de derecho habientes no activos: Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria. El Infonavit cuenta a diciembre de 2021 con 52 millones de derechohabientes no activos que mantienen 575 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda.

✓ El Infonavit estima un beneficio de aproximadamente **20 mil mdp** derivado de los 2 nuevos esquemas hipotecarios ("Unamos Créditos" y ahorro de derechohabientes no activos) .

	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Posibilidad de juntar créditos entre familiares (padres, hijos o hermanos) así como entre co-residentes (amigo o pareja, sin necesidad de estar casados).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Flexibilización de uso de Subcuenta de Vivienda en donde los derechohabientes no activos que realizan una actividad económica formal podrán usar su ahorro acumulado a través de una hipoteca bancaria.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ En una primer fase, se está implementando el juntar dos créditos, sin embargo el objetivo es llegar hasta 4 créditos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Actualmente, el Infonavit cuenta con 52 millones de derechohabientes no activos, que mantienen 575 mil millones de pesos en ahorros en la Subcuenta de Vivienda.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La iniciativa ha tenido un impacto inmediato en el sector, Vinte ha escriturado más de 15 viviendas a través de créditos unidos entre hermanos, padre e hijo, suegra/nuero, entre otros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ El 17 de noviembre de 2021 se anunció el inicio de operaciones del producto "Cuenta Infonavit + Crédito Bancario".</li> </ul>

En años previos se han anunciado una serie de medidas gubernamentales que han impulsado el dinamismo del sector vivienda en el país, incluyendo la eliminación del IVA en construcción de vivienda, evitando con ello un incremento del precio final de la casa.

Con respecto al monto de financiamiento hipotecario colocado para vivienda nueva, en los años 2015 y 2016 se han visto aumentos del 12.1% y 6.3%, y se ha mostrado en el 2017 un periodo menos dinámico con una disminución de 2.3%. Destaca un crecimiento de los créditos hipotecarios formalizados por el Infonavit, los cuales crecieron en un 16.6% en 2017, resultado de estrategia de aumento de monto máximo de hipoteca. El Infonavit ha mostrado crecimientos bajos en el monto total colocado para vivienda nueva en 2018 y 2019, de -0.3% y 3.6% respectivamente, sin embargo, ha mostrado un incremento importante en el valor promedio de las hipotecas de 14.7%, 12.5% y 18.5% en 2017, 2018 y 2019 respectivamente. Durante el 2020, los 3 principales originadores de hipotecas en México (Infonavit, Fovissste y la Banca Comercial) mostraron una resiliencia importante ante un entorno complejo derivado de la contingencia sanitaria del COVID-19, dando como resultado en una disminución de solo 0.6% en la originación total de hipotecas para viviendas nuevas.

Durante 2017, 2018, 2019 y 2020, se han realizado emisiones de largo plazo de certificados bursátiles por empresas del sector vivienda, incluyendo Vinte. Las emisiones se realizaron a tasas variables de TIIE + 2.28% a TIIE 2.90% y tasa fija de 9.70%, 9.83% y 10.00% correspondientes a Vinte.

#### **2.8.10. Actual entorno económico mundial.**

En años recientes ha sido observado volatilidad en el tipo de cambio Peso/Dólar y precio de petróleo en los mercados internacionales, así como un impacto negativo en la economía derivado del COVID-19. Vinte considera que su modelo de negocio cuenta con fortalezas que minimizan los riesgos ante dicho entorno. En particular, el modelo de negocio de Vinte ya ha sido puesto a prueba en crisis financieras en el pasado con resultados favorables, tal es el caso del 2009, cuando la Compañía reportó un crecimiento en sus ingresos del 52%, a pesar de un entorno económico adverso. Dentro de las variables macroeconómicas que la Compañía considera relevantes para su desempeño, se encuentran la formación de empleo, oferta de financiamiento hipotecario y tasas de interés hipotecarias estables, factores que sustentan una sólida demanda efectiva de vivienda en México.

## Fortalezas del Modelo de Negocio de Vinte ante Actual Entorno Económico Mundial

**Tipo de Cambio y Precio del Petróleo**  
(Desempeño 2013 - 2023 - Base 100)



### Variables que no afectan directamente a Vinte

#### Cambios en Precios de los *Commodities* y en el Peso Mexicano

- Los ingresos y costos de Vinte son en pesos
- El precio de los insumos ha crecido en línea con la inflación
- Plazas como Cancún y Playa del Carmen mejoran el ingreso de la gente e incrementa la migración ante depreciaciones en el tipo de cambio

### Variables que Benefician a Vinte

**Tasa de Desempleo**  
(México, %)



**Cartera de Créditos Hipotecarios**  
(México, Saldo total de vivienda nueva mmdp)



**Inflación**  
(México, %)



### **Resurgimiento del sector vivienda en México.**

El Indicador Global de Actividad Económica (IGAE) reporta una disminución de 0.3% anual en el 2019, seguido por una disminución de 8.3% en 2020 y aumentos de 5.3%, 3.7% y 3.2% en 2021, 2022 y 2023 respectivamente, mientras que la construcción llegó a disminuir 3.9% y 17.7% respectivamente en 2019 y 2020 y aumentos de 10.4%, 2.8% y 15.6% en el 2021, 2022 y 2023 respectivamente. La inversión fija bruta total decreció 4.6% y 17.7% a tasa anual el 2019 y 2020 respectivamente, mostrando aumentos del 9.8%, 8.0% y 19.7% en el 2021, 2022 y 2023 respectivamente, mientras que la inversión fija en construcción aumentó un 20.8% y el componente residencial disminuyó un 1.8% en el 2023.

La cartera de crédito total a la vivienda mostró un aumento de 9.0% en el 2023 en un nivel de 1,320 miles de millones de pesos. El monto de originación de crédito hipotecario para vivienda nueva y usada mostró un aumento de 3.9% para el periodo enero/noviembre de 2023. Durante este periodo el crédito individual a la vivienda nueva y usada otorgado por el mercado tradicional (INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial) alcanzó \$406.1 mmp, esto representa un aumento de 3.9% comparado con el mismo periodo del 2022. En el periodo de enero a noviembre de 2023, el INFONAVIT colocó \$170.6 mmp para créditos para vivienda, de este monto \$87.5 mmp fue para viviendas nuevas y \$83.2 mmp para viviendas usadas.

El total de créditos del FOVISSSTE alcanzó en el periodo de enero a noviembre de 2023, 32.2 mil créditos para vivienda nueva y usada con una inversión total de \$26.7 mmp, lo que implica una disminución de 21.0% en el número de créditos y de 12.0% en inversión. La banca comercial, por su parte, llegó a 93.7 mil créditos, con una inversión total de \$208.7 mmp, es decir, una disminución de 16.3% en acciones y una disminución de 6.7% mayor en inversión.

Continúa el crecimiento del crédito a la edificación: a mayo de 2023, la cartera de crédito puente de la banca comercial se ubicó en \$98.4 mmp, que representa un nivel 17.8% mayor en comparación a la cifra observada un año antes de \$83.5 mmp.

Las disposiciones en los créditos para edificación residencial en la banca comercial acumularon en mayo 2023 un total de \$31.3 mmp. Hasta ahora, el ritmo de avance del crédito de la banca no ha comprometido la calidad de la cartera, pues la cartera vencida de la banca al cierre de mayo de 2023 se ubicó en 1.4% respecto al total de créditos puente.

### 2.8.11. Competencia regional.

Vinte se encuentra en los cinco primeros lugares de participación de mercado en todas las plazas en las que actualmente opera, medido con base en los ingresos totales.

Vinte enfrenta a un variado número y tipo de desarrolladores en cada una de las plazas. Los competidores de la Compañía pueden estar especializados en la región o bien ser empresas con presencia nacional.

Los clientes usualmente definen su decisión de compra entre la oferta disponible considerando los siguientes factores: (1) prestigio del desarrollador, recomendación o referencias basadas en factores como la situación actual de los proyectos construidos con anterioridad; (2) localización; (3) diseño y distribución de espacios dentro de la vivienda; (4) calidad de los materiales de construcción; (5) nivel de equipamiento urbano en la comunidad, tales como parques, escuelas, centros comunitarios, locales comerciales, etc.; (6) precio por m<sup>2</sup>, y (7) nivel de conservación del desarrollo y plusvalía. Si bien la importancia relativa de estos factores puede variar en cada segmento de vivienda, la Compañía considera que los clientes en búsqueda de vivienda poseen hoy en día un mayor nivel de acceso a la información, dedican más tiempo a la comparación de la oferta disponible y poseen un nivel más alto de exigencia al adquirir una vivienda.

Vinte considera que a la fecha sus principales competidores en cada una de sus actuales plazas son los siguientes:

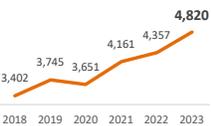
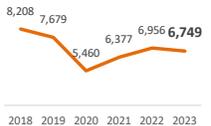
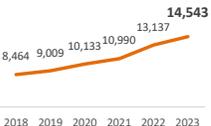
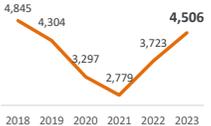
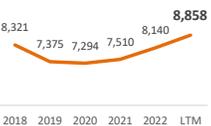
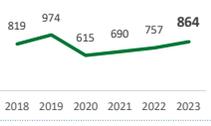
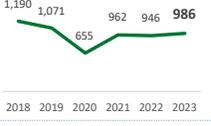
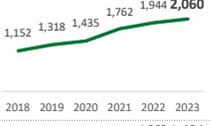
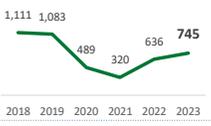
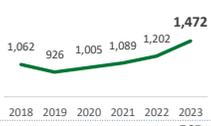
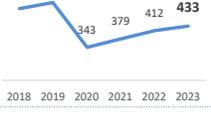
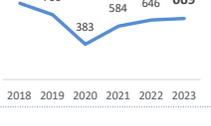
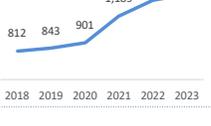
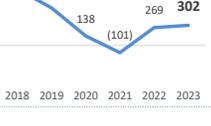
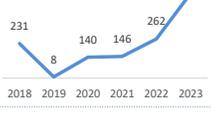
Ubicación	Principales Competidores
<b>Tecámac, Estado de México:</b>	Sadasi, Javer, Desarrollos Invi, Davivir, Cesvin y Ara.
<b>Pachuca, Hidalgo:</b>	Procesos Gestca, Quma, Cesvin, Hogares Unión, SYLMA y Grupo Rico.
<b>Tula, Hidalgo:</b>	Ara, Citara, Hogares Unión, Sare, Hogar, Came, Quma y Ke Casas.
<b>Playa del Carmen, Quintana Roo:</b>	Cadu, Ara, Hogares Unión, Promotora Residencial, Came, Vivo, Cadu, Altta Homes y Reside.
<b>Cancún, Quintana Roo:</b>	Cadu, Ara, Hogares Unión, Promotora Residencial, Vivo Desarrollo, Sadas y Ruba.
<b>Querétaro, Querétaro:</b>	Hogares Unión, Ara, Sadasi, Javer, Ruba, Casas Atlas y Nippo.
<b>Monterrey, Nuevo León:</b>	GP Vivienda, Grupo Vidusa, Javer, Hogares Unión, Ruba, Ara y Casas Atlas.

## 2.8.12. Aspectos positivos de la posición competitiva.

El modelo de negocio Vinte posee un enfoque integral para la generación de valor a través del seguimiento de un conjunto de líneas estratégicas y la aplicación oportuna de decisiones en respuesta a los cambios del entorno. El resultado ha sido la creación de un modelo sustentable y altamente diferenciador, que ha probado ser exitoso aún en ambientes económicos complicados. Ver la sección "III. LA EMISORA - 1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA - 1.7. Estrategias de Negocio" de este Reporte.

Durante 2012, los cambios en políticas de subsidios implicaron la salida de los 3 desarrolladores más grandes; de 2019 a 2021 los desarrolladores más grandes mostraron crecimiento casi nulo, sin subsidios.

Los desarrolladores con información pública en México, mostraron sólidos resultados del 2022, retomando crecimiento a partir de 2020 que limitó el crecimiento derivado de los meses iniciales de la pandemia cuando la actividad de la construcción no fue declarada como actividad esencial.

	<b>Vinte</b>	<b>ConsortioARA</b>	<b>rubá</b>	<b>CADU</b> INMOBILIARIA	<b>JAVER</b> CONDOMINIOS
<b>Viviendas escrituradas</b> (últimos 12 meses)	Dic22 3,932 Dic23 3,792	Dic22 6,293 Dic23 5,573	Dic22 10,326 Dic23 10,066	Dic22 3,497 Dic23 3,782	Dic22 12,247 Dic23 12,201
<b>Ingresos</b> (en millones de pesos)					
<b>Crecimiento # Viviendas</b> (UDM Dic 2023)	<b>(3.6%)</b>	<b>(11.4%)</b>	<b>(2.5%)</b>	<b>+8.1%</b>	<b>(0.4%)</b>
<b>Crec. Precio Prom.</b> (UDM Dic 2023)	<b>+5.2%</b>	<b>+9.8%</b>	<b>+12.8%</b>	<b>+3.2%</b>	<b>+9.7%</b>
<b>EBITDA</b> (en millones de pesos)					
<b>Utilidad Neta</b> (en millones de pesos)					

## 2.8.13. Concentración geográfica de la posición competitiva.

La concentración regional de ventas en los estados del centro podría significar un riesgo para la Compañía en caso de que las instituciones de financiamiento disminuyan la distribución de recursos en estos estados donde la Compañía tiene presencia, así como en el caso de una demora en la obtención de las autorizaciones requeridas para dar inicio a los proyectos en dichos estados. Otro aspecto negativo que la Compañía enfrenta es la dependencia en el soporte del gobierno mexicano para la vivienda, el entorno económico y político de México al igual que la concentración de fondeo para la vivienda de interés social, ya que en su mayoría las hipotecas son otorgadas por INFONAVIT y FOVISSSTE. Asimismo, el cumplimiento del Plan Maestro, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar de la Compañía, está sujeto a diversas

contingencias e incertidumbres tales como cambios en la reglamentación actual y la falta de obtención de las autorizaciones correspondientes.

## 2.9. Estructura Corporativa.

Vinte está conformada por seis subsidiarias: Promotora, Urbanizaciones, XANTE&VI (antes Vinte Administración), EIC, Conectha y Emobel.

### *Participación Accionaria en las Subsidiarias y Asociada*

La participación accionaria de Vinte en sus Subsidiarias y asociada, así como las actividades que estas últimas desarrollan, se describen a continuación:

<b>Subsidiaria</b>	<b>Participación</b>	<b>Tipo de Negocio</b>
<b>Promotora de Viviendas Integrales, S.A. de C.V.</b>	99.99%	Adquisición de reserva territorial, subcontratación de servicios de construcción de filiales y terceros, acreditada de toda la deuda financiera actual del grupo, desarrollo, comercialización y escrituración de vivienda
<b>Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S.A. de C.V.</b>	99.99%	Diseño arquitectónico y urbano, planes maestros e innovación en la vivienda; adquisición de reserva territorial; en el futuro, con la posibilidad de desarrollo, comercialización y escrituración de vivienda, subcontratación de servicios de construcción de filiales y terceros
<b>Xante&amp;VI, S.A.P.I. de C.V. (antes Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S.A. de C.V.)</b>	98.00%	Compra y venta de vivienda nueva o usada, así como la promoción, correduría, gestoría y administración de todos los actos relacionados con la compra y venta de vivienda nueva o usada, el desarrollo de plataformas de comercio electrónico, sitios verticales, portales de internet con contenidos de diversa índole.
<b>Edificaciones e Ingenierías del Centro, S.A. de C.V.</b>	99.99%	Servicios de construcción
<b>Conectividad para el Hábitat, S.A. de C.V.</b>	99.99%	Investigación y desarrollo, así como algunos productos y servicios para la vivienda
<b>Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda, S.A. de C.V.</b>	99.99%	Comercialización de hardware, software, Internet, servicios de comunicación, tecnología, muebles y electrodomésticos
<b>Fideicomiso No. CIB/2185 (Fideicomiso Desarrollo OV)</b>	75.00%	Fideicomiso de actividades empresariales celebrado por Vinte y BK Partners que servirá como vehículo para el desarrollo de aproximadamente 3,600 viviendas

durante cinco años, en el proyecto denominado Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, Q.Roo.

**Fideicomiso CIB/3698**

50.00%

Construcción y venta de propiedades residenciales (etapa pre-operativa)

## 2.10. Descripción de los Principales Activos.

Vinte no tiene activos importantes distintos de las acciones de sus Subsidiarias, de las cuales tiene propiedad mayoritaria. La capacidad de Vinte para cumplir con sus obligaciones financieras y para dar servicio a su deuda depende principalmente de que reciba fondos suficientes de sus Subsidiarias. Además, de conformidad con la legislación mexicana, las Subsidiarias solo pueden pagar dividendos a Vinte sobre las utilidades que estén incluidas en estados financieros aprobados por los accionistas después de compensar cualquier pérdida previamente existente, destinar fondos correspondientes a la reserva legal y una vez que los accionistas han aprobado el pago de dividendos.

Históricamente, las siguientes subsidiarias han decretado dividendos: Promotora, XANTE&VI, EIC, Conectha y Emobel. Cabe destacar que cualquiera de las subsidiarias podría llevar a cabo un pago de dividendos en términos de sus estatutos sociales y la legislación aplicable.

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$11,745.2 millones de Pesos. Las principales cuentas del activo corresponden a las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo por \$1,507.4 millones representando el 12.8% del total, las cuentas por cobrar a Clientes por \$924.1 millones, representando el 7.9%, y los inventarios, terrenos y obras en proceso, por \$8,615.7 millones, representando el 73.4%. La reserva territorial de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 es igual a 629 hectáreas, equivalente a 40,309 lotes de vivienda aproximadamente. Como parte de la operación continua de la Compañía, algunos terrenos son otorgados en garantía hipotecaria a favor de instituciones financieras que otorgan los créditos contratados para desarrollar las viviendas, sin embargo, al cierre de diciembre de 2023, el 15% del total de la deuda de la Compañía contaba con garantías otorgadas.

Las actividades de inversión durante los últimos tres ejercicios son las siguientes:

Actividades de Inversión	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2021	2022	2023
Pagos para adquirir mobiliario y equipo	\$(8,319)	\$(17,803)	\$(11,740)
Intereses cobrados	50,035	84,457	67,591
Pagos para adquirir otros activos	(30,228)	(49,904)	(52,648)
Inversiones en Fideicomisos y Negocios Conjuntos	(10,000)	(52,862)	(92,776)
<b>Total</b>	<b>1,488</b>	<b>(36,110)</b>	<b>(89,573)</b>

La Compañía mantiene todos los seguros usuales y habituales para las empresas dedicadas a operaciones similares y considera que sus pólizas de seguro son adecuadas para cubrir los riesgos asociados con su operación.

A esta fecha, la Emisora no tiene planeado construir, ampliar o llevar a cabo mejoras en sus instalaciones.

Ver la sección "IV. INFORMACIÓN FINANCIERA - 3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES" de este Reporte.

#### **2.11. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.**

Ni la Compañía ni sus Subsidiarias están involucradas actualmente en litigio significativo alguno ni tienen conocimiento de la existencia de alguna amenaza de inicio de algún procedimiento en su contra o en contra de sus propiedades, cuya resolución pueda ocasionar un efecto adverso significativo en sus operaciones. A pesar de que existen algunos litigios en los que Vinte o sus Subsidiarias son partes demandadas, la Compañía considera que los mismos son parte del curso ordinario de negocio. Asimismo, de tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, la Compañía, sus Subsidiarias y sus respectivos consejeros, directivos y empleados pueden verse involucrados, como partes demandantes o partes demandadas en litigios inherentes a la operación en la industria de la vivienda.

Asimismo, a la fecha del presente Reporte no existen, o bien, la Compañía no tiene conocimiento de que existan, procesos judiciales, administrativos o arbitrales significativos en los que se encuentren involucrados sus accionistas, respecto a su participación accionaria, consejeros o principales funcionarios en virtud de la operación propia de la Compañía, que pudieran tener un efecto materialmente adverso en los resultados de operación y la posición financiera de la misma.

La Compañía no se encuentra en los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni ha sido declarada en concurso mercantil.

#### **2.12. Acciones Representativas del Capital Social.**

A la fecha de este Reporte Anual, el capital social suscrito y pagado de Vinte asciende a la cantidad de \$1,609,112,410 Pesos, y está representado por 216,425,413 Acciones suscritas y pagadas, de las cuales 200,000 Acciones representan el capital mínimo fijo sin derecho a retiro de la Compañía y 206,225,413 Acciones representan el capital variable de la Emisora.

En Asamblea General extraordinaria de accionistas, celebrada el 7 de febrero de 2008, se aprobó un aumento en el capital social en su parte variable, en una cantidad de 10,000,000 (diez millones de Dólares), equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación, y la consecuente emisión de 4,049,105 acciones de la Clase II, Serie "B", sin expresión de valor nominal, que equivalen a \$106,282,150.

En resolución adoptada de manera unánime por los accionistas el 16 de abril de 2013, se incrementó el capital social en su parte variable con 385,850 acciones, correspondientes a la Clase II, Serie A, con un importe \$1,470,204 aportados en efectivo.

En resolución adoptada de manera unánime por los accionistas el 12 de septiembre de 2013, se incrementó el capital social en su parte variable con 2,030,787 acciones Clase II, serie C, con un importe neto de \$104,336,872. En el periodo comprendido entre el 12 de septiembre de 2013 y hasta la fecha de este Reporte Anual no existieron cambios en el capital social de la Compañía.

En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016,

fue aprobado una división (Split) de las acciones representativas del capital social de la sociedad sin necesidad de efectuar un aumento de capital social ni alteraciones en los porcentajes de participación de los accionistas de la Sociedad a dicha fecha, a razón de 4 (cuatro) acciones nuevas por cada una de las acciones representativas del capital de la Sociedad que se encontraban en circulación en ese momento.

En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la conversión y reclasificación de (i) las 200,000 (doscientas mil) acciones ordinarias, Serie "A", nominativas de la Clase I, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro del capital social de la Sociedad, y (ii) las 162,262,968 (ciento sesenta y dos millones doscientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Series "A", "B" y "C", nominativas de la Clase II, sin expresión nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital variable de la Sociedad, todas ellas precisamente en 162,462,968 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Serie Única, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción, representativas del capital social de la Sociedad.

El 29 de septiembre de 2016 la Compañía completó la colocación de una oferta pública mixta global de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo el símbolo "VINTE". La oferta pública global consistió en (i) una oferta pública primaria de suscripción de hasta 27,103,009 acciones (incluyendo hasta 6,045,988 acciones materia de la opción de sobreasignación), no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, delibere suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de VINTE, y (ii) una oferta pública secundaria de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la VINTE, a un precio de \$26.32 pesos por acción. La oferta pública se llevó a cabo en México a través de la BMV, y en otros países fuera de los Estados Unidos de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos.

La International Finance Corporation (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial realizó en 2008 una inversión por el 10% del capital social de Vinte. Con fecha 29 de septiembre de 2016 IFC realizó la venta de 16,196,420 acciones representativas del capital social de Vinte como parte de la oferta pública secundaria de acciones. A pesar de ello IFC continua su relación de negocios con la Compañía a través de la firma de una línea de crédito revolvente por \$350 millones de pesos a 5 años firmada el 27 de octubre de 2016.

En Asamblea de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019 se aprobó de manera unánime, la suscripción preferente de las hasta 12,867,648 acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal (las "Nuevas Acciones"), emitidas con motivo de un aumento de capital social de Vinte en su parte variable, hasta por la cantidad de \$350,000,025.60, el cual fue aprobado mediante resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Vinte de fecha 30 de abril de 2019 (la "Asamblea"), se obtuvieron los siguientes resultados: Los accionistas actuales de Vinte suscribieron 578,764 Nuevas Acciones, quedando pendientes de suscripción y pago un total de 12,288,884 Nuevas Acciones, (las "Nuevas Acciones Remanentes"). Como

consecuencia de lo anterior y conforme lo aprobó la Asamblea, las Nuevas Acciones Remanentes fueron ofrecidas por el Consejo de Administración de Vinte a la Institución Financiera de Desarrollo francesa "PROPARCO", subsidiaria de la Agencia Francesa para el Desarrollo (AFD) enfocada en el desarrollo del sector privado, quien había manifestado previamente su interés en suscribirlas y las suscribió en su totalidad el pasado 18 de junio, al mismo precio que el resto de las Nuevas Acciones ofrecidas a los accionistas de Vinte, es decir, \$27.20 Pesos por acción, lo que equivale a un total de \$334,257,644.80, pagadero también en un mismo plazo que el resto de los accionistas de Vinte.

Mediante resoluciones de la Asamblea del 26 de mayo de 2020 se aprobó un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de hasta \$400,000,021.80 (cuatrocientos millones veintiún Pesos 80/100 M.N.) (el "Aumento de Capital Autorizado") mediante la emisión de hasta 14,440,434 (catorce millones cuatrocientas cuarenta mil cuatrocientas treinta y cuatro) acciones ordinarias, nominativas, Serie Única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, con plenos derechos de voto (las "Nuevas Acciones"). El 19 de agosto de 2020, una vez concluido el Plazo para el Ejercicio del Derecho de Preferencia, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") informó a la Sociedad que los accionistas de la Sociedad suscribieron 39,090 (treinta nueve mil noventa) de las Nuevas Acciones, correspondientes a \$1,082,793.00 (un millón ochenta y dos mil setecientos noventa y tres Pesos 00/100 M.N.) del Aumento de Capital Autorizado, quedando pendientes de suscripción y pago un total de 14,401,344 (catorce millones cuatrocientas un mil trescientas cuarenta y cuatro) de las Nuevas Acciones (las "Nuevas Acciones Remanentes"). Conforme lo aprobó la Asamblea, las Nuevas Acciones Remanentes fueron puestas a disposición del Consejo de Administración de la Sociedad, el cual, mediante las Resoluciones del Consejo, aprobó ofrecer las Nuevas Acciones Remanentes, para su suscripción y pago, a *Danish Sustainable Development Goals Investment Fund K/S* (IFU), quien el 14 de diciembre de 2020 suscribió y pagó 14,364,694 (catorce millones trescientas sesenta y cuatro mil seiscientos noventa y cuatro) de las Nuevas Acciones Remanentes, correspondientes a \$397,902,023.80 (trescientos noventa y siete millones novecientos dos mil veintitrés Pesos 80/100 M.N.) del Aumento de Capital Autorizado. Como resultado de lo anterior, quedaron pendientes de suscripción y pago un total 36,650 (treinta seis mil seiscientos cincuenta) de las Nuevas Acciones (las "Nuevas Acciones No Suscritas") correspondientes a \$1,015,205.00 (un millón quince mil doscientos cinco Pesos 00/100 M.N.) del Aumento de Capital Autorizado (el "Monto del Aumento de Capital Autorizado Pendiente"). Por lo tanto, en consistencia con lo aprobado en la Asamblea y mediante las Resoluciones del Consejo, (i) las Nuevas Acciones No Suscritas han sido canceladas, y (ii) en consecuencia, el Monto del Aumento de Capital Autorizado Pendiente ha quedado sin efectos.

La Compañía cuenta con un fondo de recompra para la adquisición de acciones propias por un monto de \$200,000,000 Pesos M.N., el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el 20 de septiembre de 2016 inicialmente por \$100,000,000 Pesos M.N. y posteriormente aumentado el monto en la Asamblea de Accionistas del 30 de abril de 2019 y nuevamente establecido en la asamblea del 26 de mayo de 2020 y que puede ser ejercido en cualquier momento conforme a los lineamientos y políticas aprobadas por el Consejo de Administración, con el fin de mantener e incrementar el valor de la Compañía en beneficio de todos sus accionistas. La Compañía podrá comprar sus acciones en la BMV a los precios prevalecientes en el mercado, con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de

capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería, hasta por el monto máximo de recursos que la Asamblea de Accionistas de la Compañía determine destinar durante el año para la compra de acciones propias, sin exceder del límite establecido en la LMV. Las acciones compradas se deberán mantener en el fondo de recompra de la Compañía y en tanto permanezcan en dicho fondo no se considerarán para objeto de calcular cualquier quórum o votación en una Asamblea de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene 2,649,674 acciones en tesorería y el valor de mercado de la acción era de 28.49 pesos.

Todas las Acciones de Vinte pertenecen a una serie única y confieren a sus titulares iguales derechos y obligaciones, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la LGSM, en la LMV y en los estatutos sociales de Vinte. Las Acciones de Vinte son de libre suscripción y pueden ser emitidas en favor de, y suscritas y pagadas por, inversionistas mexicanos o extranjeros. Para una descripción más detallada del capital social y de las características principales de las Acciones, ver la sección "V. ADMINISTRACIÓN - 4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS" de este Reporte.

Desde el 2013, el capital social de Vinte ha sido aumentado en la siguiente forma (sin considerar la división (*split*) de Acciones aprobada mediante las resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por los accionistas con fecha 20 de septiembre de 2016):

Fecha	Capital social inicial	Capital social final	Número de acciones inicial	Número de acciones final	Precio de suscripción por acción
28/sept/2016	\$251,357,316	\$862,281,354	162,462,968	189,153,981	\$26.32
18/jun/2019	\$862,281,354	\$1,212,281,380	189,153,981	202,021,629	\$27.20
14/dic/2020	\$1,212,281,380	\$1,609,112,410	202,021,629	216,425,413	\$27.70

En ninguno de los aumentos de capital antes descritos se otorgó descuento o condición especial alguna a los accionistas suscriptores. A su vez, en los últimos tres ejercicios, ninguna proporción del capital social ha sido pagada en especie.

### 2.13. Dividendos.

La Compañía paga dividendos periódicamente. La siguiente tabla muestra el importe nominal y nominal ajustado de los dividendos por acción pagados en cada una de las fechas indicadas en los últimos años:

Fecha de pago	Pesos por acción Histórico	Pesos por acción ajustado por Split histórico
23 de abril de 2009	0.10	0.03
30 de abril de 2010	0.16	0.04
30 de junio de 2011	0.18	0.05
1 junio de 2012	0.28	0.07
3 de junio de 2013	0.36	0.09

13 de diciembre de 2013	0.42	0.10
14 de abril de 2014	0.50	0.13
15 de diciembre de 2014	0.64	0.16
1 de abril de 2015	0.85	0.21
19 de junio de 2015	0.85	0.21
1 de septiembre de 2015	1.71	0.43
8 de abril de 2016	1.79	0.45
23 de septiembre de 2016	1.79	0.45
8 de mayo de 2017	0.44	0.44
7 de julio de 2017	0.44	0.44
3 de mayo de 2018	1.12	1.12
10 de mayo de 2019	1.14	1.14
3 de febrero de 2021	0.463	0.463
10 de mayo de 2021	0.232	0.232
5 de julio de 2021	0.232	0.232
28 de octubre de 2021	0.463	0.463
11 de julio de 2022	0.370	0.370
4 de octubre de 2022	0.370	0.370
8 de mayo de 2023	0.416	0.416
11 de octubre de 2023	0.416	0.416

De conformidad con lo dispuesto por la LGSM, la Compañía sólo puede distribuir utilidades retenidas después de que hayan sido debidamente aprobados por la asamblea de accionistas los estados financieros que las arrojen. Además, la Compañía no puede distribuir utilidades mientras no se hayan restituido o absorbido las pérdidas sufridas en años anteriores, en su caso, o se haya reducido el capital social. El decreto y pago de dividendos, así como el monto de los mismos, deben ser aprobados por la mayoría de los accionistas reunidos en una asamblea general de accionistas. Por lo general, el decreto de dividendos se basa en una recomendación por parte del Consejo de Administración, aunque la ley no exige dicha recomendación. La Compañía debe separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar un fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20% del capital social y las pérdidas por ejercicios fiscales anteriores hayan sido absorbidas o pagadas. Este fondo deberá reconstituirse de la misma manera cuando disminuya por cualquier motivo.

El decreto, monto y pago de dividendos depende de los resultados de operación, la situación financiera, consideraciones fiscales los requerimientos de efectivo, los prospectos futuros de la Compañía y otros factores que los accionistas estimen relevantes, así como del cumplimiento con ciertos requisitos legales descritos en el párrafo anterior.

La política de dividendos de la Compañía actualmente consta de un rango de entre 0% y 50% de la Utilidad Neta del año previo. La Compañía buscará pagar dividendos como lo ha venido haciendo en el pasado, siempre tomando en cuenta los resultados de operación, la situación financiera, las necesidades de efectivo, los proyectos futuros y las obligaciones fiscales de la Compañía, así

como los términos y condiciones que regulen su deuda y los demás factores que el Consejo de Administración y los accionistas estimen convenientes.

La LISR establece a partir del 1° de enero de 2014, la tasa de 10% sobre dividendos que paguen personas morales mexicanas a sus accionistas personas físicas o residentes en el extranjero. Para estos efectos, la propia LISR señala que no se pagará este impuesto por aquellas utilidades que provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) que la Emisora tenga al 31 de diciembre de 2013.

### III. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 1. INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA SELECCIONADA

##### 1.1. Estados Financieros Consolidados Auditados preparados bajo IFRS

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada y seleccionada de la Compañía preparada bajo IFRS para los años y periodos indicados. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros Consolidados y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte. Por otro lado, debido a que Vinte está sujeta a diversos factores de riesgo y acontecimientos inciertos, la información financiera presentada no es indicativa del desempeño futuro de la Compañía (ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO - 3.1. Factores de Riesgo Relacionados con la Compañía" de este Reporte).

#### Estados Consolidados de Resultados de Vinte y Subsidiarias

	Años que terminaron el 31 de diciembre de		
(miles de Pesos)	2021	2022	2023
Ingresos por ventas inmobiliarias y otros	4,161,248	4,356,782	4,820,456
Costo por ventas inmobiliarias y otros	<u>(3,063,397)</u>	<u>(3,165,432)</u>	<u>(3,506,396)</u>
Utilidad bruta	1,097,851	1,191,350	1,314,060
Gastos generales y de administración	(249,183)	(242,302)	(260,038)
Gastos de dirección y planeación	(172,051)	(197,186)	(250,018)
Gastos de venta	(166,101)	(216,651)	(237,758)
Costos financieros	(83,778)	(105,834)	(121,043)
Ingresos por intereses	50,036	84,457	67,591
Participación en el resultado de negocio conjunto	-	(414)	(424)
Otros ingresos	41,801	72,761	91,063
Otros gastos	<u>(21,248)</u>	<u>(23,983)</u>	<u>(16,362)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	497,327	562,199	587,071
Impuestos a la utilidad	(117,958)	(149,998)	(148,757)
Utilidad neta integral consolidada	<u>379,369</u>	<u>412,201</u>	<u>438,314</u>
Participación controladora	364,227	401,478	428,754
Participación no controladora	15,142	10,723	9,560
Utilidad por acción de la participación controladora (UPA) (básica y diluida)	\$1.75	\$1.86	\$1.98
Promedio ponderado de acciones	216,425	216,425	216,425

## Estados Consolidados de Posición Financiera de Vinte y Subsidiarias

(miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de		
	2021	2022	2023
<b>Activos</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	844,091	710,836	1,507,380
Cuentas por cobrar	703,853	587,865	366,364
Inventarios inmobiliarios	3,173,457	3,824,018	4,159,129
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	207,411	236,236	317,401
<b>Total de activo a corto plazo</b>	<b>4,928,812</b>	<b>5,358,955</b>	<b>6,350,274</b>
Inventarios inmobiliarios	4,311,307	4,129,488	4,375,049
Pagos Anticipados y otras cuentas por cobrar	19,660	55,532	87,972
Cuentas por cobrar al Fideicomiso No. CIB/3698	86,715	86,715	86,715
Propiedades, mobiliario y equipo	98,279	95,210	91,727
Otros activos	56,779	65,261	23,162
Inversión en negocio conjunto	10,000	16,586	158,162
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	72,386	73,341
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	482	399	471,156
<b>Total de activo a largo plazo</b>	<b>4,583,222</b>	<b>4,521,577</b>	<b>5,367,284</b>
<b>Total de activos</b>	<b>9,512,034</b>	<b>9,880,532</b>	<b>11,717,558</b>
 <b>Pasivos y capital contable</b>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	111,581	274,965	149,767
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	389,848	376,116	504,258
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos	153,000	158,091	218,721
Cuentas por pagar a proveedores	315,658	245,566	241,023
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	312,684	329,396	332,572
Anticipo de clientes	36,887	36,718	64,483
Impuestos y gastos acumulados	141,300	140,464	150,252
Impuesto sobre la renta	11,969	6,838	3,876
Participación de utilidades por pagar	12,536	15,902	17,083
Pasivo por arrendamiento	12,960	17,201	16,398
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>1,498,423</b>	<b>1,601,257</b>	<b>1,698,433</b>
Deuda a largo plazo	2,656,644	2,548,343	3,909,086
Beneficios a empleados	8,277	9,097	12,101
Proveedores de terrenos a largo plazo	77,831	103,752	106,331
Impuestos a la utilidad diferidos	885,337	1,003,375	1,121,625
Pasivo por arrendamiento	16,184	18,582	20,799
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>3,644,273</b>	<b>3,683,149</b>	<b>5,169,942</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>5,142,696</b>	<b>5,284,406</b>	<b>6,868,375</b>
Capital contable:			
Capital social	1,609,112	1,609,112	1,609,112
Reserva para recompra de acciones	95,996	68,264	61,990
Efecto acumulado por conversión	-	(486)	(3,060)
Utilidades acumuladas	2,540,269	2,784,552	3,036,896
<b>Total de la participación controladora</b>	<b>4,245,377</b>	<b>4,461,441</b>	<b>4,704,937</b>
Total de la participación no controladora	123,961	134,684	144,245
<b>Total de capital contable</b>	<b>4,369,338</b>	<b>4,596,126</b>	<b>4,849,183</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>9,512,034</b>	<b>9,880,532</b>	<b>11,717,558</b>

## Otra Información Financiera

La siguiente información presenta otra información financiera que utiliza la gerencia en su análisis de la Compañía, pero que no necesariamente son mediciones reconocidas bajo IFRS. Para más información y sus conciliaciones, ver a la sección "PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN FINANCIERA" de este Reporte.

(miles de Pesos)				% Crecimiento		Márgenes		
	Años que terminaron el 31 de diciembre			2022	2023	2021	2022	2023
	2021	2022	2023					
<b>Ingresos</b>	<b>4,161,248</b>	<b>4,356,782</b>	<b>4,820,456</b>	<b>4.7%</b>	<b>10.6%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
Costo de Ventas (sin costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas)	2,951,548	3,041,676	3,319,075	3.1%	9.1%	70.9%	69.8%	68.9%
Utilidad Bruta	1,209,699	1,315,106	1,501,381	8.7%	14.2%	29.1%	30.2%	31.1%
GAV (sin Dep. enviada a Resultados)	540,084	606,623	695,150	12.3%	14.6%	13.0%	13.9%	14.4%
Otros Gastos -Neto	(20,554)	(48,779)	(74,700)	137.3%	53.1%	(0.5%)	(1.1%)	(1.5%)
<b>EBITDA</b>	<b>690,169</b>	<b>757,263</b>	<b>880,931</b>	<b>9.7%</b>	<b>16.3%</b>	<b>16.6%</b>	<b>17.4%</b>	<b>18.3%</b>
Depreciación enviada a Resultados	47,252	49,516	52,664	4.8%	6.4%	1.1%	1.1%	1.1%
Costo Financiero Neto (con intereses capitalizados traspasados al costo de ventas)	145,592	145,133	240,774	(0.3%)	65.9%	3.5%	3.3%	5.0%
Participación en Negocios Conjuntos	-	(414)	(424)	-	2.4%		(0.0%)	(0.0%)
Utilidad antes de Impuestos	497,326	562,199	587,070	13.0%	4.4%	12.0%	12.9%	12.2%
ISR	117,958	149,998	148,757	27.2%	(0.8%)	2.8%	3.4%	3.1%
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>379,369</b>	<b>412,201</b>	<b>438,314</b>	<b>8.7%</b>	<b>6.3%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.5%</b>	<b>9.1%</b>
<b>Participación controladora</b>	<b>364,227</b>	<b>401,478</b>	<b>428,754</b>	<b>10.2%</b>	<b>6.8%</b>	<b>8.8%</b>	<b>9.2%</b>	<b>8.9%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>15,142</b>	<b>10,723</b>	<b>9,560</b>					
<b>Ut. por Acción Ajustada de la participación controladora</b>	<b>\$1.68</b>	<b>\$1.86</b>	<b>\$1.98</b>					

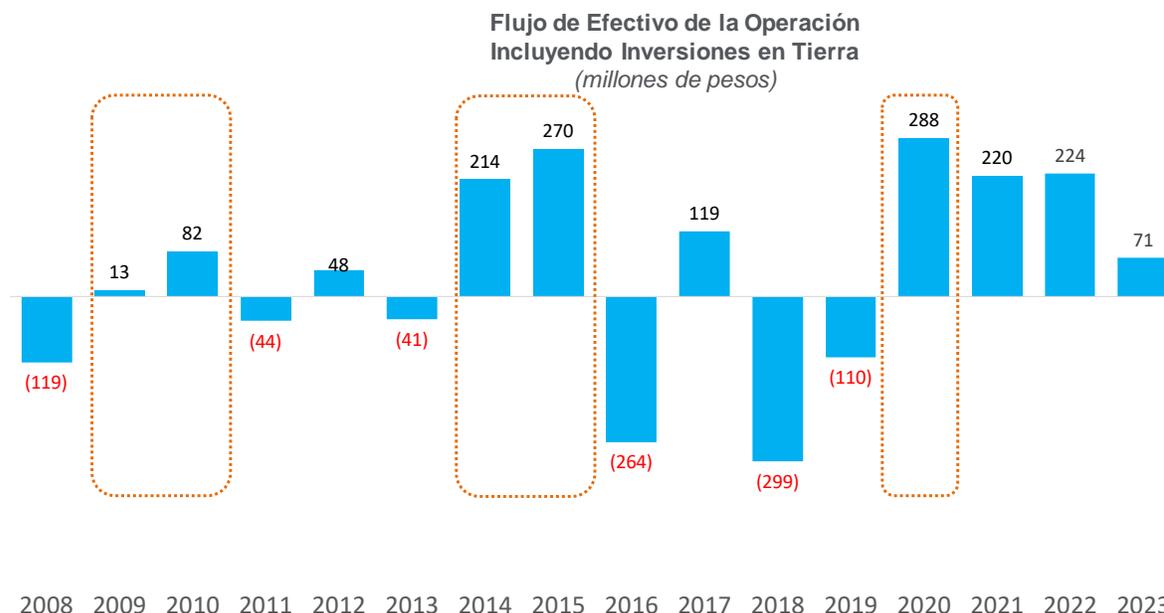
## Precio Promedio por Segmento de Vivienda y Total de Ingresos y Unidades Escrituradas (2021, 2022 y 2023)

Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
\$350 a \$500 mil	534	408	109	241.9	197.4	54.2	453.1	483.9	497.6
\$500 a \$700 mil	922	826	839	573.7	503.5	491.2	622.3	609.5	585.4
\$700 a \$1,000 mil	1,219	1,163	1,240	995.7	964.2	1,047.1	816.8	829.0	844.4
\$1,000 a \$1,500 mil	810	925	1,053	941.6	1,113.8	1,308.4	1,162.5	1,204.1	1,242.5
\$1,500 a \$2,000 mil	251	365	258	419.3	639.5	445.6	1,670.6	1,752.0	1,727.1
Mayor a \$2,000 mil	202	245	293	522.0	668.5	812.8	2,584.2	2,728.7	2,773.9
Ingresos por Equipamiento				138.8	204.0	194.0			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				314.1	58.4	460.5			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada					5.5	2.8			
Otros Ingresos				14.0	2.0	4.0			
<b>Total</b>	<b>3,938</b>	<b>3,932</b>	<b>3,792</b>	<b>4,161.2</b>	<b>4,356.8</b>	<b>4,820.5</b>	<b>\$973.4</b>	<b>\$1,091.3</b>	<b>\$1,148.0</b>
Crecimiento	(3.6%)	(0.2%)	(3.6%)	14.0%	4.7%	10.6%	10.7%	12.1%	5.2%

	Años que terminaron el 31 de diciembre		
	2021	2022	2023
Rotación de Capital de Trabajo	0.56	0.57	0.57
Deuda Neta a EBITDA	2.79	2.79	2.90
EBITDA a Costo Financiero Neto	4.74	5.22	3.66
Inventario Total a Deuda Neta	3.89	3.77	3.34
Inventario Total a Deuda Total	2.70	2.82	2.10
Margen EBITDA	16.6%	17.4%	18.3%

Históricamente La Compañía ha destinado los recursos de las capitalizaciones recibidas por el IFC en 2007, la CII en 2012, el IPO en 2016, Proparco en 2019 y IFU en 2020 al impulso del crecimiento de sus operaciones, presentando flujo positivo de efectivo en años subsecuentes a dichas inversiones. Al cierre de 2019 el flujo libre fue negativo en buena medida por las inversiones efectuadas en el desarrollo de proyectos derivado de la aplicación de recursos de la capitalización de Proparco. Asimismo, al cierre del 2020, Vinte obtuvo un Flujo Libre de Efectivo de la Operación histórico derivado de su estrategia de generación de flujo positivo ante un entorno adverso derivado de la contingencia sanitaria derivada del COVID-19.

#### Flujo Libre de Efectivo (Ps. mm)



  **Años donde VINTE obtuvo flujo positivo durante épocas complicadas para el mundo o el sector.**

Adicionalmente, Vinte ha mostrado un flujo positivo en cada uno de los últimos 9 años excluyendo la adquisición de reserva territorial (tierra de largo plazo), lo cual es el equivalente al CAPEX en otros sectores. A continuación, se muestra una gráfica reflejando dicho efecto:

**Flujo Libre de Efectivo excluyendo CAPEX (Ps. mm)**



**Utilidad por acción**

La utilidad por acción al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, es:

	2021	2022	2023
Utilidad neta de Parte Controladora	364,227	401,478	428,754
Promedio ponderado de acciones	216,425,413	216,425,413	216,425,413
Utilidad por acción	\$ 1.68	\$ 1.86	\$ 1.98

**Información financiera de las avalistas**

Las siguientes tablas muestran información financiera seleccionada de las Subsidiarias de la Emisora que garantizan las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles, en su carácter de avalistas. Dicha información deriva de los estados financieros individuales auditados e internos al 31 de diciembre de 2022 y 2023 respectivamente de cada una de las Avalistas.

(en miles de Pesos constantes al 31 de diciembre de 2023)

<b>INFORMACIÓN FINANCIERA INTERNA</b>	<b>PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.</b>	<b>URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V.</b>	<b>CONECTIVIDAD PARA EL HÁBITAT, S.A. DE C.V.</b>
Activo Total	\$6,668,463	\$2,691,394	\$70,783
Capital Contable (deficiencia)	\$3,331,091	\$2,124,315	\$41,978
Ingresos	\$3,158,654	\$916,877	\$58,069
Utilidad (pérdida) de Operación	\$412,169	\$93,028	(\$3,705)

(en miles de Pesos constantes al 31 de diciembre de 2022)

<b>INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA</b>	<b>PROMOTORA DE VIVIENDAS INTEGRALES, S.A. DE C.V.</b>	<b>URBANIZACIONES INMOBILIARIAS DEL CENTRO, S.A. DE C.V.</b>	<b>CONECTIVIDAD PARA EL HÁBITAT, S.A. DE C.V.</b>
Activo Total	\$6,281,821	\$2,412,429	\$44,786
Capital Contable (deficiencia)	\$3,158,166	\$1,961,306	\$7,304
Ingresos	\$2,672,405	\$1,076,983	\$69,775
Utilidad (pérdida) de Operación	\$345,130	\$121,018	(\$3,535)

## 2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados y sus notas, los cuales se incluyen en la sección de Anexos.

### Participación por Segmento de Vivienda y Equipamiento en el Total de Ingresos y Unidades Escrituradas (2021, 2022 y 2023)

Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
\$350 a \$500 mil	534	408	109	241.9	197.4	54.2	453.1	483.9	497.6
\$500 a \$700 mil	922	826	839	573.7	503.5	491.2	622.3	609.5	585.4
\$700 a \$1,000 mil	1,219	1,163	1,240	995.7	964.2	1,047.1	816.8	829.0	844.4
\$1,000 a \$1,500 mil	810	925	1,053	941.6	1,113.8	1,308.4	1,162.5	1,204.1	1,242.5
\$1,500 a \$2,000 mil	251	365	258	419.3	639.5	445.6	1,670.6	1,752.0	1,727.1
Mayor a \$2,000 mil	202	245	293	522.0	668.5	812.8	2,584.2	2,728.7	2,773.9
Ingresos por Equipamiento				138.8	204.0	194.0			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				314.1	58.4	460.5			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada					5.5	2.8			
Otros Ingresos				14.0	2.0	4.0			
<b>Total</b>	<b>3,938</b>	<b>3,932</b>	<b>3,792</b>	<b>4,161.2</b>	<b>4,356.8</b>	<b>4,820.5</b>	<b>\$973.4</b>	<b>\$1,091.3</b>	<b>\$1,148.0</b>
Crecimiento	(3.6%)	(0.2%)	(3.6%)	14.0%	4.7%	10.6%	10.7%	12.1%	5.2%

### Participación por Zona Geográfica en el Total de Ingresos por Escrituración y Unidades Escrituradas (2021, 2022 y 2023)

Años que terminaron el 31 de diciembre	Unidades			Ingresos (en millones de Pesos)			Precios Promedio (en miles de Pesos)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Tecámac, Estado de México, VIS/VIP	769	642	749	614.2	524.0	693.8	798.7	816.2	926.3
Tecámac, Estado de México, VIM	185	173	110	362.2	360.3	242.8	1,958.0	2,082.7	2,207.1
Pachuca, Hgo.	467	440	282	554.4	544.1	429.5	1,187.2	1,236.5	1,523.1
Playa del Carmen, Q. Roo	268	279	306	243.7	295.4	356.7	909.4	1,058.8	1,165.7
Querétaro, Qtro., VIS	520	411	442	448.9	396.0	432.1	863.2	963.6	977.6
Tula, Hgo.	610	669	679	346.6	411.9	446.5	568.2	615.7	657.6
Cancún, Q. Roo	168	213	144	151.6	255.7	209.8	902.6	1,200.3	1,456.8
Puebla, Pue.	524	544	594	356.3	387.9	455.4	680.0	713.0	766.6
Querétaro, Qtro., VIM	37	71	55	98.3	171.4	154.7	2,656.1	2,413.5	2,813.2
Monterrey, N.L., VIR	50	77	52	129.7	228.9	174.7	2,594.2	2,972.3	3,359.5
Mayakoba, Q. Roo, VIS/VIM	340	413	379	388.3	511.4	563.2	1,142.2	1,238.2	1,486.0
Ingresos por Equipamiento				138.8	204.0	194.0			
Ingresos por Venta de Lotes y Locales Comerciales				314.1	58.4	460.5			
Ingresos por Venta de Vivienda Usada					5.5	2.8			
Otros Ingresos				14.0	2.0	4.0			
<b>Total</b>	<b>3,938</b>	<b>3,932</b>	<b>3,792</b>	<b>\$4,161.2</b>	<b>\$4,356.8</b>	<b>\$4,820.5</b>	<b>\$973.4</b>	<b>\$1,091.3</b>	<b>\$1,148.0</b>
Crecimiento	(3.6%)	(0.2%)	(3.6%)	14.0%	4.7%	10.6%	10.7%	12.1%	5.2%

VIS: Vivienda de Interés Social  
VIM: Vivienda de Interés Media  
VIR: Vivienda de Interés Residencial

Por su parte, la totalidad de los ingresos de la Compañía provienen de México, por lo que no se reportan ventas de exportación en esta sección del Reporte Anual.

### **3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES**

En el presente apartado del Reporte se incluye información relacionada con aquellos créditos que la Compañía considera relevantes o materiales para su operación.

Los principales créditos de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

#### *Créditos Corporativos*

Se trata de líneas de crédito para usos corporativos con y sin garantía contratadas con bancos comerciales mexicanos y bancos de desarrollo internacionales. El saldo de las mismas, en su conjunto, asciende a \$558,640,547 a tasas de interés promedio ponderadas fija de 10.00% y variable de TIIE +190 puntos base. Por otro lado, el saldo por disponer ya contratado por la Compañía bajo líneas de crédito adicionales es de \$1,060,000,000. Dentro de los créditos corporativos que la Compañía mantiene celebrados al 31 de diciembre de 2023 se encuentran los siguientes:

#### a) *IFC*

La Compañía y Subsidiarias cuentan, en conjunto, con una línea de crédito simple a tasa fija del 8.23% (incluyendo un beneficio de 20 puntos base por certificación de viviendas EDGE) con IFC, por \$210,800,000 de Pesos, al amparo de la cual Vinte y sus Subsidiarias mantienen dispuesto \$90,348,880 al cierre de diciembre de 2023; esta línea de crédito vence el 15 de junio de 2025 de acuerdo con el contrato de crédito firmado el 9 de julio de 2020. Adicionalmente, se firmó una línea de crédito revolvente por \$300,000,000 de Pesos el 29 de junio de 2021 a una tasa de TIIE + 290 puntos base. Ambas transacciones en conjunto consisten en el primer "Green Loan" (financiamiento verde) del IFC globalmente para un desarrollador de vivienda. Adicionalmente cuenta con un beneficio de reducción de tasa de interés si Vinte logra la certificación de más de 2,000 de viviendas EDGE. La Compañía realizó el primer desembolso el 17 de septiembre de 2020 por la mitad del total disponible de la línea de crédito por 210,800,000 pesos.

Como una condición suspensiva para que la Compañía y Subsidiarias pudieran realizar desembolsos conforme a la referida línea de crédito con IFC, fue necesario celebrar un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía a efecto de que ciertas Subsidiarias de la Compañía aportaran bienes inmuebles ubicados en México que cumplieran con ciertos requisitos a fin de garantizar las obligaciones de aquellas.

En el contrato de crédito con IFC se contemplan algunas obligaciones de hacer o de no hacer. Entre las obligaciones más significativas se encuentran las de mantener ciertas razones financieras, la obligación de no declarar dividendos a menos que se cumplan ciertas condiciones, a celebrar en condiciones de mercado las operaciones con sus Subsidiarias, a no gravar sus activos con ciertas excepciones, entre otras.

b) *Actinver*

La Compañía cuenta con una Línea de Crédito Revolvente hasta por \$300 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, dispuesta por ese mismo monto al 31 de diciembre de 2023, con vencimiento el 28 de junio de 2028 y con tasa de interés TIIE más 1.90%.

c) *Banregio*

La Compañía cuenta con líneas de crédito simple por \$75 y \$100 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimientos el 20 de septiembre de 2026 y 30 de enero de 2027 respectivamente, con tasas de interés fijas de 10.05% y 11.60% respectivamente, el monto dispuesto al cierre de diciembre de 2023 fue por 53,125,000 y 79,166,667 pesos respectivamente.

La Compañía cuenta adicionalmente con líneas de crédito revolventes hasta por \$150 y \$30 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de junio de 2027 y 26 de junio de 2026 respectivamente, con tasa de interés TIIE más 2.00%.

d) *Bank of China*

La Compañía cuenta con una línea de crédito sin garantía hipotecaria de largo plazo con Bank of China por la cantidad de \$230,000,000 de Pesos, esta línea de crédito vence el 18 de enero de 2029. Al cierre de diciembre de 2023, la Compañía no había dispuesto esta línea de crédito.

e) *KEB Hana México*

La Compañía cuenta con una línea de crédito sin garantía hipotecaria de largo plazo con KEB Hana México por la cantidad de \$36,000,000 de Pesos, esta línea de crédito vence el 17 de noviembre de 2026. Al cierre de diciembre de 2023, la Compañía mantenía dispuestos \$36,000,000 de Pesos.

Ver la sección "III. LA EMISORA - 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO - 2.10. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS" de este Reporte.

*Certificados Bursátiles*

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía contaba con cinco emisiones vigentes de Certificados Bursátiles, identificadas con clave de pizarra "VINTE 17-2 por \$185,000,000, "VINTE 18X" por \$800,000,000, "VINTE 19-2X" por \$407,010,000, "VINTE 20X SDG" por \$400,000,000 y "VINTE 23X SDG" por \$1,500,000,000 realizadas al amparo de dos programas de colocación por un monto total de hasta \$4,000 millones de Pesos y \$5,000 millones de Pesos y con una tasa de interés TIIE más 2.50% (20X SDG y 23X SDG) y tasas fijas de 9.70%, 9.83% y 10.0% (17-2, 18X y 19-2X respectivamente). Los vencimientos de dichas emisiones son el el 17 de junio de 2027 para "VINTE 17-2", el 22 de agosto de 2025 para "VINTE 18X", el 1 de junio de 2026 para "VINTE 19-2X", el 3 de noviembre de 2027 para "VINTE 20X SDG" y el 27 de noviembre de 2028 para "VINTE 23X SDG".

A la fecha del presente Reporte, los valores identificados con clave de pizarra "VINTE 11", "VINTE 11-2", "VINTE 12", "VINTE 14", "VINTE 17" y "VINTE 19X" han sido amortizados de manera total en o previo a sus respectivas fechas de vencimiento. Ver la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL - 4. OTROS VALORES" de este Reporte.

*Principales obligaciones de hacer y no hacer aplicables a los principales créditos de la Compañía*

Los contratos y convenios relevantes con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los Certificados Bursátiles, contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Compañía, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer durante la vigencia de los mismos, como por ejemplo, obligaciones relacionadas con el pago de dividendos, enajenación de acciones, otorgamiento de garantías, entre otros. A la fecha de este Reporte, la Compañía ha cumplido dichas restricciones y obligaciones, y estima seguir cumpliendo con cada una de ellas hasta el vencimiento de los contratos y convenios respectivos, además que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado conforme a los mismos.

Razones financieras a mantener:

- Razón circulante de al menos 1.4x;
- Razón de reserva territorial de al menos tres años de operación, de los cuales al menos nueve meses de reservas territoriales posean permisos para la construcción;
- Razón deuda financiera neta a EBITDA no mayor a 3.0x al final de dos trimestres consecutivos;
- Razón de cobertura de intereses de al menos 2.5x al final de dos trimestres consecutivos;
- Razón de inventarios a deuda neta de al menos 1.5x al final de dos trimestres consecutivos.

La Compañía se encuentra al corriente en el pago de todos sus créditos, así como en cumplimiento con sus obligaciones derivadas de los mismos. La Compañía no tiene créditos o adeudos de tipo fiscal.

#### **4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE VINTE**

##### **4.1. Resultados de las Operaciones.**

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros y sus notas.

##### **1.-Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022. (bajo IFRS)**

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

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

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

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

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

**2.-Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021. (bajo IFRS)**

El cuarto trimestre de 2022 mostró un sólido crecimiento en línea al plan de negocios, logrando niveles récord en ingresos por escrituración de viviendas y venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda. Los ingresos por escrituración de viviendas y venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda se incrementaron un 9.6% y 48.1% respectivamente de octubre a diciembre de 2022 comparado el mismo periodo del 2021. Los ingresos totales de octubre a diciembre de 2022 fueron \$1,578.7 millones de Pesos, lo que representó una disminución de \$3.3 millones de Pesos o 0.2% comparado con los \$1,582.0 millones de Pesos correspondientes al periodo de octubre a diciembre de 2021. El precio promedio de las viviendas escrituradas se incrementó en un 7.3% durante el cuarto trimestre del 2022 a \$1,160.3 mil de \$1,081.6 mil durante el mismo periodo del año previo. Asimismo, en el periodo de octubre a diciembre de 2022 se escrituraron 1,332 viviendas, lo cual representó un aumento de 41 viviendas o 3.2% respecto a las 1,291 viviendas escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Los ingresos acumulados al 31 de diciembre de 2022 fueron de \$4,356.8 millones de Pesos, lo que representó un aumento de \$195.5 millones de Pesos o 4.7% comparado con los \$4,161.2 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2021. Dicho crecimiento se fundamenta por el aumento en el precio promedio de las viviendas escrituradas durante el 2022 del 12.1%, de \$973.4 mil durante el 2021 a \$1,091.3 mil, con una disminución de 6 viviendas escrituradas o 0.2% durante el 2022 comparado con el año anterior.

Por otra parte, el EBITDA aumentó un 9.7% al pasar de \$690.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2021, a \$757.3 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022. En el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 17.4%, un aumento de 0.8 puntos porcentuales con respecto a 16.6% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2022 fueron \$656.1 millones de Pesos lo que representa un aumento de 11.7% contra los \$587.3 millones de Pesos registrados al 31 de diciembre de 2021. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos totales ascendió a 15.1% en enero a diciembre de 2022 con respecto un nivel de 14.1% durante el mismo periodo del año anterior.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) fue por \$21.4 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022, con respecto a \$33.7 millones de Pesos en el mismo periodo del año 2021. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a \$123.8 millones de Pesos a diciembre de 2022 y \$111.8 millones de Pesos a diciembre de 2021. El margen del costo integral de financiamiento incluyendo intereses del costo de ventas de enero a diciembre de 2022 fue 3.3% respecto a ingresos, disminuyendo 0.2 puntos porcentuales con respecto a 3.5% correspondiente al mismo periodo del año anterior.

La utilidad neta aumentó en un 8.7% al pasar de \$379.4 millones de Pesos de enero a diciembre de 2021, a \$412.2 millones de Pesos de enero a diciembre de 2022. La utilidad neta correspondiente a la participación controladora del capital contable de enero a diciembre de 2022 fue de \$401.5 millones de Pesos.

#### **4.2.- Información de la Operación**

##### **1.- Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022. (bajo IFRS)**

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

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

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 8.0% a través del nuevo producto "Unamos Créditos"), 2.7% INFONAVIT Total, 11.0% FOVISSSTE, 27.1% banca, 5.1% Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

## **2.- Periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022, comparado con el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021. (bajo IFRS)**

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 la Compañía registró ingresos por \$4,356.8 millones de pesos derivados de la escrituración de 3,932 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda y otros, con un precio promedio total de \$1,091.3 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2021 cuando se escrituraron 3,938 viviendas con un precio promedio de \$973.4 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2022 derivados de la escrituración de vivienda nueva igual a \$4,086.9 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a \$204.0 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a \$58.4 millones, ingresos por la venta de vivienda usada igual a \$5.5 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a \$2.0 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2022 el 10.4% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 21.0% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 29.6% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 23.5% de entre \$1.0 y \$1.5 millones de Pesos y 15.5% de viviendas con valor superior a \$1.5 millones de Pesos. De enero a diciembre de 2021 el 13.6% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 23.4% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 31.0% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 20.6% de \$1.0 a \$1.5 millones de Pesos y 11.5% de viviendas con valor superior a \$1.5 millones de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2022 el 4.8% provino de viviendas de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 12.3% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 23.6% de entre \$700 mil y \$1.0 millón de Pesos, 27.3% de \$1.0 millón a \$1.5 millones de Pesos y 32.0% de viviendas con valor superior a \$1.5 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2021 el 6.5% provino de viviendas de entre \$350 y \$500 mil Pesos, 15.5% de entre \$500 y \$700 mil Pesos, 27.0% de entre \$700 y \$1.0 millón de Pesos, 25.5% de \$1.0 a \$1.5 millones de Pesos y 25.5% de viviendas con valor superior a \$1.5 millones de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2022 el 31.1% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 4.7% a través del nuevo producto "Unamos Créditos"), 0.9% INFONAVIT Total, 13.8% FOVISSSTE, 31.4% banca, 6.4% Cofinanciamientos, 15.2% sin crédito hipotecario y 1.2% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

### **4.3.- Política de actualización de Activos**

Inversiones Temporales. Se valúan al costo de adquisición, más rendimientos devengados o a su valor neto de realización estimado, el que sea menor, en su caso, se valúan a valor de mercado.

Inventarios Inmobiliarios. Se valúan al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por

terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año. La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se escritura la vivienda.

Inmuebles, maquinaria y equipo. Se registran al costo de adquisición y se actualizaban mediante factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta el 31 de diciembre del 2007. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, de acuerdo como sigue:

	Años Promedio
Edificios	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

#### **4.4.- Estacionalidad**

Debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos de INFONAVIT y FOVISSSTE, principales fuentes de financiamiento hipotecario en México, históricamente la Compañía ha presentado un perfil cíclico en el comportamiento de sus ingresos de forma que los ingresos de la Compañía son registrados y recibidos en el cuarto trimestre del año tienden a ser mayores que aquellos correspondientes al primer trimestre.

#### **4.5.- Políticas de Tesorería**

En general, la Compañía ha definido tres importantes fundamentos de la administración de la Tesorería.

- 1) Control de la Organización.** Coordina la participación de todos los departamentos de la Compañía en la conformación del presupuesto semanal con el fin de determinar la posición inversión-financiamiento de la Compañía.
- 2) Gestión de Recursos.** El correcto control de la Compañía permite equilibrar el uso de las líneas de crédito disponibles, y obtener la mayor rentabilidad de las inversiones financieras. Esto incluye, a) la oportuna gestión de liquidez, b) monitoreo de superávits diarios e inversión de excedentes por UEN, c) así como Gestión de riesgos de mercado.
- 3) Negociación de Tasa y Plazo.** Selecciona, dentro de los bancos e instrumentos autorizados por la Dirección de Finanzas y el Comité Ejecutivo de Dirección, los montos a invertir y sus plazos por cada banco.

#### **4.6.- Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital**

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

##### Liquidez y financiamiento

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

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

#### **1.- Año terminado el 31 de diciembre de 2023, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (bajo IFRS)**

##### Activo

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

##### Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$1,507.4 millones de Pesos y \$710.8 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2023 representa 22.0 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel mayor a la política de Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, con el objetivo de mantener mayor liquidez como medida de disminución de riesgos, así como derivado de la emisión del bono VINTE 23X SDG en diciembre de 2023.

##### Cuentas por cobrar

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

##### Inventarios

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

#### Pasivo

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

#### Pasivos financieros

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

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

#### Capital Contable

El capital contable se incrementó en 5.5% a \$4,849.2 millones de Pesos a diciembre de 2023 con respecto a \$4,596.1 millones de Pesos a diciembre de 2022. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2023 es de \$4,704.9 millones de Pesos.

### **2.- Año terminado el 31 de diciembre de 2022, comparado con el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (bajo IFRS)**

#### Activo

El activo total aumentó 3.9% a \$9,880.5 millones de Pesos a diciembre de 2022 con respecto a \$9,512.0 millones de Pesos a diciembre de 2021, en línea con el plan de crecimiento de la Compañía e incluye la consolidación del proyecto Jardines de Mayakoba derivado de una participación del 75% por parte de Vinte. La rotación de capital de trabajo fue igual a 0.56x y, 1.20x excluyendo

inventarios de largo plazo, por los últimos doce meses al cierre de diciembre 2022.

#### Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad contaba con efectivo e inversiones temporales por \$710.8 millones de Pesos y \$844.1 millones de Pesos respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2022 representa 11.6 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Sociedad. El nivel de efectivo e inversiones temporales refleja un nivel mayor a la política de Vinte de entre 6 y 7 semanas de costo de ventas y gastos financieros, derivado de una mayor disposición de líneas de crédito para cubrir posibles riesgos de liquidez desde el inicio de la pandemia COVID-19.

#### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar descendieron a \$675.0 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2022 con respecto a \$791.0 millones de Pesos al 31 de diciembre de 2021, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit.

#### Inventarios

Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de diciembre de 2022 ascienden a \$7,953.5 millones de Pesos con respecto a \$7,484.8 millones de Pesos a diciembre de 2021. Dicho incremento igual al 6.3% se encuentra en línea de los requerimientos de inventario inmobiliario para el Plan de Negocios de la Sociedad. Adicionalmente, el nivel de inventarios al cierre de diciembre de 2022 incluye los inventarios inmobiliarios consolidados de Jardines de Mayakoba.

#### Pasivo

El pasivo total aumentó 2.8% a \$5,284.4 millones de Pesos a diciembre de 2022 con respecto a \$5,142.7 millones de Pesos a diciembre de 2021. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 1.15x al cierre de diciembre de 2022.

#### Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$2,823.3 millones de Pesos. De los \$2,823.3 millones de Pesos, la Sociedad posee una deuda compuesta por \$1,768.7 millones de Pesos (62.6%) a través de financiamiento bursátil, \$742.3 millones de Pesos (26.3%) en líneas corporativas de largo plazo y \$312.4 millones de Pesos (11.1%) en créditos puente de Jardines de Mayakoba (los cuales no cuenta con recurso para Vinte). La porción circulante de los créditos puente de Jardines de Mayakoba es de \$72.2 millones de pesos y de la deuda corporativa de largo plazo es de \$202.7 millones de pesos.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2022 fue de 3.80x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 2.85x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 4.31x y 3.35x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje de cuentas por cobrar sin recurso) de \$376.1 millones de Pesos.

#### Capital Contable

El capital contable se incrementó en 5.2% a \$4,596.1 millones de Pesos a diciembre de 2022 con respecto a \$4,369.3 millones de Pesos a diciembre de 2021. La participación controladora del capital contable al cierre de diciembre de 2022 es de \$4,461.4 millones de Pesos.

#### **4.7.- Control Interno**

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

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

1. Insumos para la Operación
  - Adquisición y administración de reserva territorial
  - Autorización de conjuntos habitacionales
  - Proyectos
2. Operación
  - Ventas
  - Obra
  - Individualización
  - Post-venta
  - Contraloría
3. Plan de Negocio y Financiero
  - Modelo Financiero Integral para la Planeación de Largo Plazo
  - Estado de Resultado (Plan de Utilidad Base por año, producto y plaza)
  - Origen y aplicación de recursos (Plan de liquidez por año)
  - Flujos de Efectivo
  - Plan de Financiamiento

- Estados Financieros e indicadores vs. otras empresas del sector y otras industrias
4. Ingresos
    - Proyectos de Inversión Inmobiliario (Lotes habilitados)
    - Proyectos de Inversión por Producto
  5. Costos y Gastos
    - Costo Directo
    - GAV
    - Costo Integral de Financiamiento
  6. Calidad
    - Diseño Arquitectónico
    - Procesos Constructivos
    - Producto Terminado
    - Reglamento de Construcción y Normatividad
    - Desarrollo Comunitario
  7. Recurso Humano
    - Diagnóstico de Clima Organización
    - Evaluación de Desempeño
    - Estudios de Mercado Sueldos y Prestaciones

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

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

**Plataforma de Análisis de Información.** En adición al sistema ERP, la Compañía ha instituido el sistema de análisis de información Business Intelligence®, el cual permite acceder en tiempo real a las principales variables de negocio, incluyendo, comportamiento de ventas por plaza y producto, estructura de costos y conformación de los Estados Financieros.

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

## **5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

En la aplicación de las políticas contables, la administración de la Compañía debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

### **a) Valor en libros de los inventarios inmobiliarios**

La Compañía realiza una estimación para valorar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización, considerando factores operativos y de mercados de sus productos.

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

La administración realiza periódicamente esta evaluación, considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

### **b) Costos estimados por completar**

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

### **c) Reconocimiento de ingresos**

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente / servicios y contratos de construcción).

Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales - Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la entrega física de la propiedad.
- Venta de equipamiento para la vivienda - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.
- Ingresos por servicios y contratos de construcción - El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de "inputs" o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.
- Otros ingresos - Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

**d) Impuestos diferidos**

La Compañía tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

#### **IV. ADMINISTRACIÓN**

##### **1. AUDITORES EXTERNOS**

Los auditores independientes encargados de dictaminar los estados financieros de Vinte y sus Subsidiarias son el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, quienes han fungido como auditores de la Compañía desde el inicio de sus operaciones. Los Estados Financieros Consolidados Auditados de la Compañía incluidos en este Reporte, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, no contienen salvedad u opinión negativa por parte de los auditores.

El Consejo de Administración es el encargado de nombrar al despacho de auditores externos responsable de dictaminar los estados financieros de Vinte, para lo cual deberá contar con la opinión favorable del Comité de Auditoría.

Los servicios que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, presta a la Emisora se limitan a servicios de auditoría de estados financieros y a la emisión de dictámenes fiscales. Los servicios adicionales a la auditoría representaron \$2,572,113 y representan el 32.3% del total pagado por la Compañía al Despacho.

## 2. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

Vinte (como entidad jurídica) celebra diversas operaciones con sus Subsidiarias en el curso ordinario de su negocio; todas esas operaciones se celebran en condiciones de mercado. En específico, por las operaciones con personas relacionadas que se mencionan más adelante para los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, Vinte considera tanto los precios como los montos de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables, según lo dispuesto en el artículo 86 fracción XV de la LISR u otras disposiciones aplicables.

Vinte efectuó las siguientes operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Parte Relacionada	Relación con Empresa	Naturaleza de la Operación	2023	2022	2021
			(cantidades en Pesos)		
Promotora	Subsidiaria con 99.99% de participación de Vinte	Pago de Intereses	\$104,099,208	\$50,064,990	\$13,129,923
Xante%VI	Subsidiaria con 98.00% de participación de Vinte	Pago de Intereses	\$5,503,982	-	-
Fideicomiso Desarrollo CIB/2185	OV Fideicomiso con 75.0% de participación de Vinte	Pago de Servicios	\$21,615,371	\$14,903,000	\$11,500,466

### 3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

#### 3.1. Consejo de Administración.

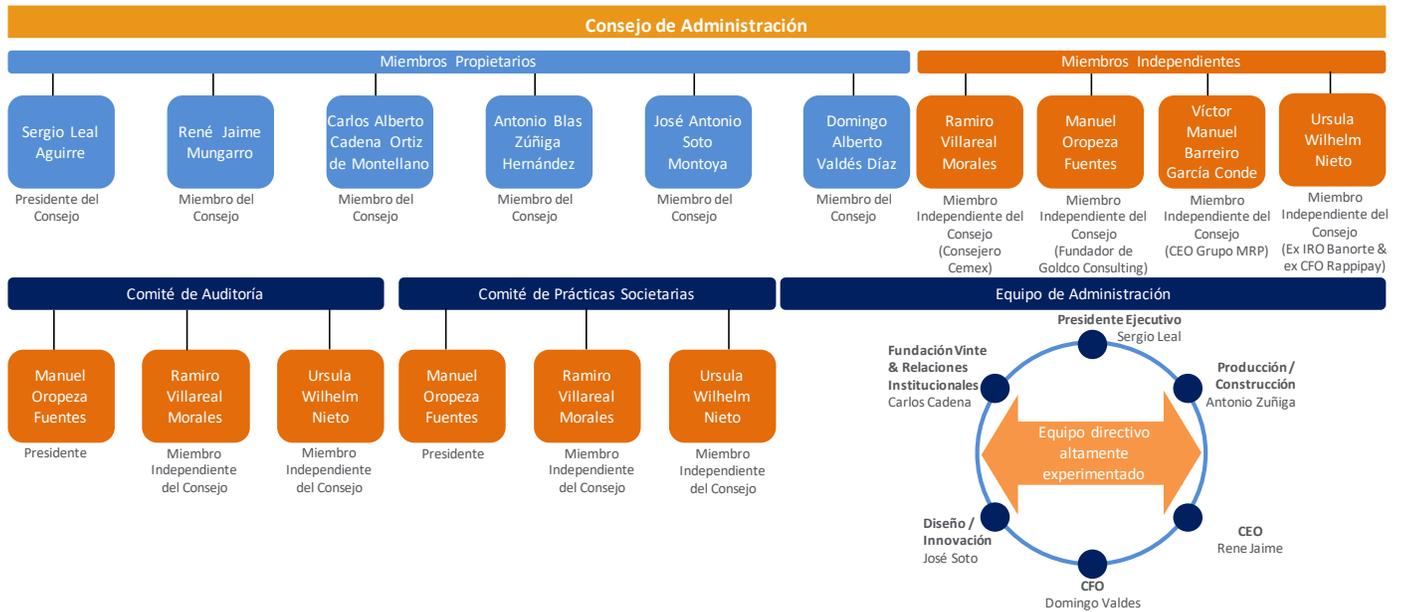
El Consejo de Administración tiene la representación legal de la Compañía y puede realizar todas las operaciones inherentes al objeto social de la Compañía y aquellas que no estén reservadas a otro órgano. En particular, el Consejo de Administración diseña y aprueba todas las políticas de la Compañía.

Conforme a los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración cuenta con poderes para realizar actos de dominio, de administración y para suscribir títulos de crédito; también cuenta con poderes para pleitos y cobranzas y para conferir poderes generales o especiales.

El Consejo de Administración de Vinte actualmente está integrado por 10 consejeros propietarios, los cuales fueron ratificados mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por los accionistas de la Compañía con fecha 30 de abril de 2024.

A continuación se detalla la relación de los actuales consejeros y secretario de Vinte:

Nombre	Año de Nacimiento	Cargo	Fecha de Elección
Sergio Leal Aguirre	1971	Consejero Presidente	16/08/2001
René Jaime Mungarro	1965	Consejero Propietario	16/08/2001
Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano	1977	Consejero Propietario	16/08/2001
Antonio Blas Zúñiga Hernández	1962	Consejero Propietario	16/08/2001
José Antonio Soto Montoya	1960	Consejero Propietario	01/01/2002
Domingo Alberto Valdés Díaz	1970	Consejero Propietario	16/04/2013
Ramiro Villarreal Morales	1947	Consejero Independiente	31/01/2011
Manuel Jesús Oropeza Fuentes	1974	Consejero Independiente	01/01/2015
Víctor Manuel Barreiro García Conde	1967	Consejero Independiente	27/04/2023
Ursula Margarete Wilhelm Nieto	1969	Consejero Independiente	30/04/2024
Luis Octavio Núñez Orellana	1971	Secretario no Miembro	01/09/2017



Los consejeros desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos, y continuarán en sus cargos hasta por un plazo de 30 (treinta) días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social de la Compañía, tendrán derecho a designar un consejero propietario, así como a su respectivo suplente.

La asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía podrá designar el número de consejeros independientes que considere conveniente para la adecuada administración de la Compañía, en el entendido de que al menos el 25% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser independientes.

### **Experiencia del Consejo de Administración.**

A continuación se presenta una breve descripción de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía:

Sergio Leal Aguirre. Es Presidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo. Antes de cofundar e iniciar la operación de la Compañía en 2001, el Arquitecto Sergio Leal laboró 13 años en Urbi. Es Arquitecto por la Universidad Autónoma de Baja California y cuenta con un diplomado en Finanzas por la Universidad Anáhuac. Se ha desempeñado como vicepresidente honorario en la Cámara Nacional de la Vivienda del Estado de México y miembro del Consejo Consultivo de Grupo Financiero Banamex (Citigroup), y posee 33 años de experiencia en el sector inmobiliario.

René Jaime Mungarro. Es miembro del Consejo de Administración y Director General de la Compañía. Antes de ser Director General, ocupó el cargo de Director de Operaciones desde que cofundó la Compañía. Antes de cofundar e iniciar la operación de Vinte en 2001, trabajó durante 15 años en Urbi, llegando a ser el Director de la Zona Metropolitana Valle de México. El Sr. Jaime es Licenciado en Administración y posee más de 31 años de experiencia en el sector de la

vivienda en México, con un sólido conocimiento de los aspectos comerciales, administrativos y de planeación financiera del negocio.

Antonio Blas Zúñiga Hernández. Es miembro del Consejo de Administración y Director de Producción. Antes de cofundar e iniciar la operación de la Compañía en 2001, estuvo durante 7 años a cargo de la construcción en Urbi de 7,500 viviendas en la zona metropolitana de la Ciudad de México. Adicionalmente, llegó a manejar la Dirección de la Plaza de Cuautitlán Izcalli de Urbi. El Ingeniero Zúñiga cuenta con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos de ingeniería, 12 de ellos en infraestructura y 24 años en vivienda. Es Ingeniero Civil por la Universidad Autónoma de Guadalajara.

José Antonio Soto Montoya. Es miembro del Consejo de Administración y Director de Diseño e Investigación y Desarrollo de la Compañía. Antes de cofundar la Compañía, trabajó 12 años en el corporativo de Urbi en la Dirección de Diseño y Planeación Urbana, donde diseñó desarrollos con más de 100 mil viviendas. Es Arquitecto por la Universidad Autónoma de Baja California. Cuenta además con una especialización en Restauración de Monumentos y Sitios Históricos por la Universidad de Guanajuato. Fue miembro del Consejo Asesor del Código de Edificación de Vivienda y del Consejo de Innovación de la Comisión Nacional de Vivienda.

Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano. Es miembro del Consejo de Administración, Director de Relaciones Institucionales de la Compañía y responsable de la Fundación Vinte. Es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México con estudios de intercambio en finanzas corporativas y bursátiles por la Universidad de Harvard. Participó como Secretario del Consejo de Administración de Carson and Brasch, S.A. de C.V., donde fungió por doce años como Director de Administración y Finanzas y otros cargos clave. Carson and Brasch, S.A. de C.V. se fusionó posteriormente con otras instituciones financieras para formar en conjunto CI Banco. En el pasado se ha desempeñado en diversos cargos públicos a nivel local del Estado de México, no obstante, al cierre del 2013, así como a la fecha del presente Reporte no se desempeña en ningún cargo público. Cursó el programa OPM para Presidentes/Propietarios de Empresas en la Universidad Harvard Business School 2018-2020.

Domingo Alberto Valdés Díaz. Es miembro del Consejo de Administración y Director de Finanzas. Es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Administración por el mismo instituto, así como un MBA con especialidad en Finanzas por la Universidad de Chicago, Booth School of Business. Previamente, laboró en Cemex y Grupo Financiero Bancomer, así como consultor en firmas globales como McKinsey & Co. y Mercer Oliver Wyman donde desarrolló proyectos de estrategia y financiamiento en diferentes sectores, incluyendo el de infraestructura. El señor Valdés también ocupa puestos en los consejos de Foinbra y Capx (plataformas inmobiliarias de compra y renta en México y Estados Unidos), así como en FibraECO (aún sin operaciones, pero ya con solicitud de salida a la bolsa). Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario y 12 años en áreas de planeación, estrategia y finanzas en empresas multinacionales.

Ramiro Villarreal Morales. Se desempeñó como Director Jurídico de Cemex, S.A.B. de C.V. Se unió a Cemex en 1987 y se desempeñó como Director Jurídico hasta el 2017. Asimismo, ocupó el cargo de Secretario del Consejo de Cemex desde 1995 hasta el 2017. Actualmente es consejero de Cemex y BanCrea. Antes de ingresar a Cemex fue Director General Adjunto del Grupo Financiero Banpaís. Es consejero consultivo de Grupo Acosta Verde y consejero suplente de Cementos Chihuahua y Axtel. Hasta febrero del 2012, desempeñó el cargo de secretario del Consejo de Administración del ITESM. Es egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León donde obtuvo la Licenciatura en Derecho y también obtuvo el grado de Maestría en Finanzas de la Universidad de Wisconsin. Es miembro independiente del Consejo de Administración de Vinte desde el 2011.

Manuel Jesús Oropeza Fuentes. Socio Director de la firma de consultoría GOLDCO, durante 25 años ha conducido numerosos proyectos sobre Estrategia de Clientes y Operaciones tanto en el sector público como privado, liderando equipos multifuncionales internos y de clientes de diferentes áreas, funciones y soluciones. Participa en los Consejos de Administración de Grupo NAZAN, Universidad OLMECA; en VINTE se desempeña como miembro del Comité de Planeación de la Compañía desde 2011 y presidente de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias desde 2016. Es miembro independiente del Consejo de Administración de VINTE desde el 2015. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Tecnológico de Monterrey, y cuenta con un MBA por Warwick Business School.

Víctor Manuel Barreiro García Conde. Es socio de la administradora de fondos de inversión "MRP" desde 2009, enfocada principalmente a inversiones en bienes raíces. Desde el 2017 ocupa el puesto de Director General y anteriormente fungía como Vicepresidente de Desarrollo y Operaciones. Dentro de MRP, también es socio fundador del fondo de capital privado MxO el cual inició operaciones en el año 2018. Del 2004 al 2009 fungió como Director Residencial de GICSA, donde fue miembro del Comité de Dirección. Antes de GICSA, por 10 años fue socio y Director General Adjunto de Desarrolladora Metropolitana. Fue socio y Director de Operaciones de Tolver por 4 años, donde desarrolló y operó franquicias de Burger King. Del año 2014 a 2016 ha fungido como mentor en la organización Endeavor. Víctor M. Barreiro cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y estudios de postgrado en el IPADE.

Ursula Margarete Wilhelm Nieto. Cuenta con una amplia experiencia en el sector financiero y fintech. Fue ejecutiva de Grupo Financiero Banorte durante 15 años ocupando diversas posiciones, la última como Directora General Adjunta de Relaciones con Inversionistas e Inteligencia Financiera. Se desempeñó como CFO de Rappicard, desarrollando el área de finanzas, incluyendo funciones como contable, tesorería, planeación financiera y presupuesto, así como contribuir a su estrategia organizacional. Anteriormente fue Directora Ejecutiva en Standard and Poor's Ratings Services con responsabilidades en el sector financiero. Actualmente es miembro independiente del Comité de Gobierno Corporativo de Banco Base y miembro independiente del Consejo de Inroads de México. Es Licenciada en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con una Maestría en Administración por la Universidad de Texas en Austin.

Luis Octavio Núñez Orellana. Socio Director Adjunto en el despacho Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C., en el que fue nombrado socio desde 2002. El Lic. Núñez actúa como Secretario no miembro del Consejo de Administración de Vinte, así como de diversas empresas privadas. Es egresado de la Escuela Libre de Derecho en la Ciudad de México, donde obtuvo el título de abogado. Asimismo, cuenta con maestría en leyes de la Universidad de Georgetown en Washington,

D.C. Es Secretario no miembro del Consejo de Administración de Vinte desde el 2017.

Ninguno de los consejeros de la Compañía ni sus funcionarios principales tiene parentesco alguno.

### **3.2. Detalle de Ejecutivos Clave.**

En adición a Sergio Leal Aguirre, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández, José Antonio Soto Montoya, Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano y Domingo Alberto Valdés Díaz, cuyas trayectorias en Vinte y currículums respectivos se describen en la sección anterior, Vinte cuenta con los siguientes ejecutivos clave dentro del equipo de administración:

Fernando Magaña Iglesias. Actualmente se desempeña como Director Corporativo de Gestión, Diseño & Insumos para la Operación. Cuenta con 26 años de experiencia en el sector inmobiliario. El Sr. Magaña es ingeniero civil por Universidad Autónoma Metropolitana y estudió la Maestría en Promoción de Proyectos Inmobiliarios en la Universidad Anáhuac.

Carlos Alberto Santurtun Gómez. Director de Insumos para la Operación Corporativo, a cargo del desarrollo de reserva territorial en Vinte. Con 20 años en Vinte, ha ocupado puestos clave enfocados en dirigir los estudios, gestiones y proyectos para el desarrollo de la reserva territorial, así como obtención de los insumos para la construcción, venta e individualización de las viviendas. Es Arquitecto por la Universidad Autónoma Metropolitana.

Melito Hernández Baeza. Es Director Corporativo de Administración de la Construcción, con más de 32 años de experiencia en el sector de la construcción, ha liderado equipos de trabajo en otras empresas constructoras de viviendas, entre ellas Casas ARA. Tiene amplios conocimientos en construcción, planeación, control de obra, costos y presupuestos. Es Ingeniero Civil por la Universidad Autónoma Metropolitana.

Maclovio Hernández Martínez. Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México, cuenta con más de 37 años de experiencia en la construcción de desarrollos habitacionales. Actualmente es Director Corporativo de Producción y Mejora Continua, responsable del soporte técnico, normativo y de control de las líneas de producción de obras de Infraestructura, Urbanización, Equipamiento y obras especiales, así como de Edificación de Vivienda. Es especialista en ingeniería de Costos de Construcción, Certificado como Administrador de Construcción por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Obtuvo un Diplomado como *PMP Project Management Professional*, un Certificado como *Lean Construction Management* por *Lean Construction Institute México* y un Diplomado BIM Infraestructura alta dirección por la CMIC.

Víctor Calderón Correa. Se incorporó a nuestra empresa en 2016 como Director de Estrategia Comercial. La trayectoria profesional del Sr. Calderón se ha centrado en las áreas de planeación estratégica, con experiencia en administración y manejo de áreas comerciales, así como en el diseño e implementación de cadenas de suministro comercial. Durante los últimos 22 años, se ha desempeñado en compañías tales como Urbi, como director de desarrollo del negocio de la vivienda interés social, así como Calco

Construcciones, donde fue gerente comercial en el Estado de Querétaro. El Sr. Calderón cuenta con una licenciatura en administración de empresas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y un Certificado de Educación Continua en administración y en administración integral de bienes raíces.

Ricardo Andres Tapia Viramontes. Se incorporó a Vinte en el 2022 como Director de Estrategia Comercial Digital, cuenta con más de 20 años de experiencia en el área comercial y marketing digital. Es Maestro en Economía y Negocios MBE por la universidad Anáhuac y Licenciado en administración; cuenta con experiencia como director comercial y de operaciones en agencias de medios digitales; Google Partner Certificado y Coach de Lean Startup. Cuenta con experiencia en desarrollo de estrategias y procesos comerciales y de e-Commerce, marketing digital, Google Ads, redes sociales, contenido, e Mail Marketing, inbound, etc. Invitado como panelista a eventos de Google, la Semana Nacional del Emprendedor, conferencista y docente de e-Commerce y Mkt digital en diversas universidades e instituciones privadas.

Lizbeth Zenteno Hernández. Se unió a nuestra compañía desde su fundación y se desempeñó hasta 2021 como Gerente de Planificación Operativa de Vinte. Actualmente administra las operaciones de Vinte en Quintana Roo, donde es responsable de coordinar las ventas de la unidad, la gestión de la construcción, la individualización, el control y los esfuerzos de postventa. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria de la vivienda mexicana, enfocándose en la administración de tesorería y en los aspectos de planificación financiera y operativa de los desarrollos de vivienda de interés social y medio. Antes de unirse a nuestra compañía, la Sra. Zenteno Hernández trabajó en el departamento de planeación financiera para la división del área metropolitana de la Ciudad de México en Urbi. Es Licenciada en contaduría pública por el Grupo Educativo San Carlos en el Instituto Politécnico Nacional.

Carlos López García. Es Director de Administración y Capital Humano, responsable de las áreas de Contraloría Corporativa, Control Interno y Capital Humano. Participa en la implementación de nuevos procesos y planes de crecimiento estratégico para el Grupo. Ha laborado en empresas transnacionales como Deloitte & Touche, Unilever México & Latam y Yamaha Motor Co. Es Licenciado en Contaduría Pública egresado de la Universidad La Salle de la Ciudad de México. Cuenta con Diplomados en Finanzas, Habilidades Gerenciales y Recursos Humanos impartidos por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), así como en Vivienda y Sustentabilidad en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Sergio Peralta Serrano. Se unió a Vinte en 2008 para desarrollar nuestra Región de Playa del Carmen, fungió también como Director Regional de Quintana Roo y actualmente es Director Corporativo de Desarrollo y Oportunidades de Negocio. Es Licenciado en Ingeniería Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Trabajó 5 años como Gerente de Desarrollo de Negocios en Motorola de México. En 2002 creó una empresa de construcción de invernaderos y distribución de maquinaria e insumos agrícolas.

Jesús Héctor Almeida Flores. Es el Director Técnico Regional de Quintana Roo de Vinte. Su experiencia se ha desarrollado en las áreas de Proyectos y Construcción de Conjuntos habitacionales, enfocada en la Planificación, Organización y Ejecución de Obras de Edificación, Infraestructura y Urbanización, así como en la Contratación y Formación de equipos de Técnicos de Obra. En los últimos 32 años ha participado en la construcción de más de

20,000 viviendas, colaborando en otras constructoras de viviendas, así como socio fundador y Director Técnico en una constructora de viviendas en el estado de Sonora en la que ya no participa. Es Ingeniero Civil por el Instituto Tecnológico de Sonora y tiene estudios en Administración y Dirección de Empresas.

Eva Viveros Rodríguez. Actualmente se desempeña como Directora Regional para el Estado de Hidalgo, y es responsable de coordinar sus esfuerzos de ventas, gestión de la construcción, individualización, control y postventa. La Sra. Viveros se incorporó a nuestra Empresa en 2004 como coordinadora de individualizaciones de Infonavit y Fovissste. Antes de unirse a nuestra compañía, trabajó 7 años en Urbi, donde ocupó por última vez el cargo de jefa de titulación de viviendas de instituciones hipotecarias. Es licenciada en informática por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores (ITESM de Hermosillo).

Juan Larrauri Hernández. Actualmente se desempeña como Director Regional para el Estado de Querétaro, y es responsable de coordinar sus esfuerzos de ventas, gestión de la construcción, individualización, control y postventa. Anteriormente, estuvo a cargo de la región de Puebla y también de Hidalgo, con las mismas responsabilidades que tiene ahora en Querétaro. El Sr. Larrauri Hernández se unió por primera vez a nuestra Filial Conectividad para el Hábitat SA de CV en 2004, para ayudar a lanzar su negocio, y fue responsable del desarrollo e implementación del modelo de negocio de esa compañía durante sus primeros años de operaciones. Anteriormente, trabajó durante 6 años en Cemex, incluyendo 2 años en el departamento de recursos humanos. Mientras estuvo en Cemex, el Sr. Larrauri Hernández participó en el desarrollo de varios negocios no cementeros y estableció las oficinas de la compañía en Venezuela y Colombia. El Sr. Larrauri Hernández es licenciado en Ingeniería Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Alejandro Guevara Márquez. Es Director de la plaza Tecamac, Estado de México. Anteriormente fue gerente de la Plaza de Querétaro (desarrollos de interés social y medio). Cuenta con una amplia experiencia en el sector de vivienda y construcción, ya que colaboró como Director de Plaza, Gerente de Plaza y Coordinador de Planeación en Urbi durante más de 15 años. Es egresado de la Universidad de Baja California en Ingeniería en Computación.

Olivia Josefina Salas Ramírez. Es Gerente de Operación en Emobel. Su enfoque está orientado a reforzar los planes y estrategias comerciales, administrativas, así como de cadena de abastecimiento de esta filial del grupo. Con 18 años de experiencia en la empresa, ha ocupado cargos en las áreas de contraloría y control interno. Es Licenciada en Contaduría por la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.

Miguel Angel Soto Linares. En 2022 se incorporó a Emobel como Gerente de Operación Comercial. Cuenta con 11 años de experiencia formando equipos comerciales. Se ha desarrollado en posiciones estratégicas en empresas como Grupo Salinas, Mars Inc. Pepsico y Grupo Bimbo. Es licenciado en Mercadotecnia por la Escuela Bancaria y Comercial (EBC) y ha cursado en esta institución los diplomados de habilidades gerenciales, ventas y estrategia comercial.

Francisco Trinidad José Valdez Díaz. Se unió a nuestra Compañía este 2023, como Director de Emobel. Es responsable de Dirigir la estrategia comercial, financiera y operativa de Emobel. Francisco cuenta con 24 años de experiencia gestionando proyectos y desarrollando negocios. Por 15 años, ocupó posiciones de liderazgo en la empresa Liverpool. Estudio Ingeniería electrónica y

telecomunicaciones en Universidad Del Valle De México. Ha cursado programas de liderazgo y el Diplomado en Mercado Detallista en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Formación directiva en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE).

Eleazar Acuña Cabrera. Actualmente, es Gerente Corporativo de Proyectos Especiales. Además, es Presidente de CASEDI (Calidad y Sustentabilidad de la Edificación, A.C.). Después de haberse desempeñado como Jefe del Departamento de Planeación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Ensenada, B.C., se incorporó a Vinte desde su fundación. Encabeza la ejecución de proyectos especiales relacionados con I+D+MC, Sustentabilidad, Gestión de la Calidad y Manuales de Procesos Constructivos a nivel corporativo, entre otros. Tiene un Diplomado en Gestión Ambiental de la UABC y es un ex becario de JICA en Nagoya, Japón, con la especialidad *Practical Land Readjusment* y un diplomado de Gestión de Suelos para Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), PUEC-UNAM.

Luis Héctor Márquez Martínez. Es Director de Operación Corporativo de Vinte. Anteriormente, fue Director de las operaciones de Vinte en el Estado de México. Héctor es Ingeniero Industrial y de Sistemas con Maestría en Finanzas Corporativas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con más de 24 años de experiencia en el sector inmobiliario, ocupando puestos de liderazgo. Se incorporó a Vinte en 2016 como Gerente de la Plaza de Puebla.

Julio Rivas Guzmán. Se unió a nuestra Compañía en 2012 como coordinador legal de adquisición de tierras, actualmente es Gerente Jurídico de Reserva Territorial y es responsable de supervisar nuestras actividades de adquisición de inventarios de tierras en todo el grupo desde la responsabilidad legal y como área de servicios legales del grupo, así como, en coordinación con despachos externos, la atención a los asuntos litigiosos. El Sr. Rivas cuenta con más de 23 años de experiencia trabajando como abogado litigante en materias civil, mercantil, agraria y amparo en la industria inmobiliaria mexicana. Antes de unirse a nuestra compañía, el Sr. Rivas Guzmán trabajó en Urbi, donde supervisó la adquisición de inventarios de tierras en varias regiones.

Sesai Santiago Hernández. Se incorporó a Vinte en el 2023, como Director de Sistemas y Tecnologías de la Información. Es responsable de las áreas de Tecnologías de la Información y el Centro de Desarrollo Corporativo (CEDECO). Sesai cuenta con más de 20 años de experiencia gestionando proyectos de Tecnologías de Información. Ha ocupado posiciones estratégicas en empresas como Grupo MEXGAS Filial PEMEX, Grupo Electrónico Mitzu, OSHKOSH, entre otras. Estudió Ingeniería en Tecnologías de Información y Telecomunicaciones, Maestría en Ingeniería de Gestión Empresarial y Diplomado en Planeación Estratégica en la Universidad Anáhuac así como también un Diplomado en Ciberseguridad. Cuenta con certificaciones como Scrum Master; Solution Consultant SAP, ITIL, HP y Cisco.

### **3.3. Comités.**

Conforme a los estatutos sociales de la Compañía y a la LMV, el Consejo de Administración de la Compañía cuenta con el apoyo de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, los cuales deben estar integrados exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de 3 (tres) miembros.

### Comité de Prácticas Societarias

Las funciones del Comité de Prácticas Societarias, según se establecen en los estatutos sociales de la Compañía y derivan de la LMV, son las siguientes:

- 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;
- expresar su opinión respecto a operaciones con partes relacionadas;
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo considere conveniente, incluyendo las relativas a operaciones entre partes relacionadas, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo disponga la LMV o cuando lo considere apropiado;
- convocar a asambleas generales de accionistas e incluir en el orden los puntos que estime pertinentes;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes anuales, así como el reporte del Consejo de Administración emitido con relación con el informe del Director General concerniente a los estados financieros;
- opinar y aprobar los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los principales funcionarios de la Compañía;
- opinar respecto de las dispensas para que terceros, funcionarios o partes relacionadas aprovechen oportunidades de negocio que correspondan a la Compañía o a las personas morales que esta controle o en las que tenga una influencia significativa;
- las demás establecidas en la LMV o previstas en los estatutos sociales de la Compañía, acordes con las funciones que la LMV le asigna.

El Comité de Prácticas Societarias está integrado de la siguiente manera:

- Manuel Jesús Oropeza Fuentes (Presidente)
- Ramiro Villarreal Morales
- Ursula Margarete Wilhelm Nieto (Experto Financiero)

### Comité de Auditoría

Las funciones del Comité de Auditoría, según se establecen en los estatutos sociales de la Compañía y derivan de la LMV, son las siguientes:

- 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 del auditor externo de la Compañía, y analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba

el auditor externo. El comité podrá reunirse con el auditor externo cuando lo estime conveniente;

- discutir los estados financieros de la Compañía con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación;
- informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de la Compañía o de las personas morales que esta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte;
- elaborar la opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV y someterla a la consideración del Consejo de Administración, para su posterior presentación a la asamblea general de accionistas, apoyándose del dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos: (i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Compañía son adecuados y suficientes considerando las circunstancias particulares; (ii) si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General, y (iii) Si como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Compañía;
- apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe anual, así como del informe de dicho Consejo con respecto al reporte presentado por el Director General en relación con los estados financieros;
- vigilar que las operaciones a que hacen referencia los artículos 28, fracción III y 47 de la LMV, se lleven a cabo de conformidad con los supuestos ahí establecidos, así como a las políticas derivadas de los mismos (incluyendo las relacionadas con el uso de activos, los estados financieros y las políticas de contabilidad de la Compañía);
- solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando así lo establezca la LMV;
- solicitar a los directivos relevantes y demás empleados de la Compañía o de las personas morales que esta controle, reportes relativos a la elaboración de información financiera y cualquier otra información que considere necesaria para el cumplimiento de sus funciones;
- investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno, auditoría interna y registro contable, ya sea de la propia Compañía o de las personas morales que esta controle;
- recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier

tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el punto inmediato anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones;

- solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y auditoría interna de la Compañía o personas morales que esta controle;
- informar al Consejo de Administración de las irregularidades significativas detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o propuestas;
- convocar a asambleas generales de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes;
- vigilar que el Director General dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas generales de accionistas y del Consejo de Administración;
- vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la Compañía y de las personas morales que esta controle, se apeguen a la normativa aplicable, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior;
- emitir su opinión al Consejo de Administración respecto a las funciones de auditoría externa;
- expresar una opinión en beneficio del Consejo de Administración, con respecto a transacciones que excedan el 5% de los activos consolidados de la Compañía;
- las demás establecidas en la LMV o previstas en los estatutos sociales de la Compañía, acordes con las funciones que la LMV le asigna.

El Comité de Auditoría está integrado de la siguiente manera:

- Manuel Jesús Oropeza Fuentes (Presidente)
- Ramiro Villarreal Morales
- Ursula Margarete Wilhelm Nieto (Experto Financiero)

#### Comité de Ética

Para la Compañía es fundamental reforzar los valores que conforman nuestra cultura organizacional, pero además, reconocemos la importancia de actuar conforme a los más altos estándares de calidad y compromiso tanto en lo individual, como en el plano social; en este sentido, nuestro Código de Ética establece los estándares mínimos que deben regir nuestra conducta tanto al interior como al exterior de la compañía. Pero un sólido Sistema Integral de Ética, requiere no solo de la existencia de un Código de Ética como pilar indiscutible de una sólida cultura organizacional, y de un sistema de denuncias

de posibles actos contrarios al propio código, sino que, es fundamental la conformación de un Comité de Ética, el cual funja como un órgano de vigilancia que observe y promueva el debido cumplimiento del Código, que establezca los mecanismos de denuncia de posibles actos contrarios al mismo, que valore evidencias y en el caso de que, se configure alguna conducta violatoria al Código, establezca las sanciones y acciones correctivas que procedan; toda esta actuación del Comité de Ética, desde luego que se deberá llevar en un marco de transparencia, justicia, eficacia y equidad; por tal motivo, el propósito del presente Estatuto, es determinar las bases de integración, actuación, operación y señalar las formalidades en que se desarrollarán las sesiones ordinarias, extraordinarias, así como los procedimientos para establecer sanciones, medidas preventivas y finalmente, la forma en que se resguardara la información.

El Comité de Ética se formalizó por el Consejo de Administración en febrero de 2020 y se conforma de las siguientes personas:

- Un miembro del Consejo de Administración de Vinte.
- Director General de Operación.
- Director de Administración y Capital Humano.
- Gerente de Capital Humano.
- Gerente del Área Jurídica.
- Gerente de relación con inversionistas y financiamiento
- El Auditor Interno (con voz, pero sin voto; actuando en funciones de consultoría, en los términos y con los alcances establecidos en las Normas Internacionales para el Ejercicio de Profesional de la Auditoría Interna).
- Secretario (sin voz ni voto).

#### Comité de Sustentabilidad

Para nuestra organización 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 sustentables provistos con tecnología, equipamiento y amenidades de alta calidad que promuevan el desarrollo de la vida en comunidad. De esta manera, la Compañía asegura que todos los grupos de interés, incluyendo 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.

Durante el 2019 se formalizó la creación de un Comité de Sustentabilidad, el cual tiene como principales objetivos complementar y mejorar continuamente la cultura de sustentabilidad Vinte con fines ambientales, sociales y económicos, a través del Comité de Sustentabilidad, instaurando bases, planes, acciones y evaluación de resultados, en el corto, mediano y largo plazo, así como implementar un Sistema de Gestión Ambiental y Social y un Sistema de Evaluación de Producto.

### **3.4. Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios.**

Hasta el término del ejercicio fiscal 2010, los miembros del Consejo de Administración de la Compañía no recibieron compensación alguna por acudir a las sesiones del Consejo de Administración. A partir del año 2011, y hasta

diciembre de 2017, la Compañía pagó a cada consejero independiente, por cada reunión a la que asistió, una cantidad equivalente a tres centenarios.

En línea a la aprobación de la Asamblea Anual del 28 de abril de 2022, la Compañía paga a los siguientes emolumentos: (i) a cada consejero independiente, la cantidad neta que, después de haber efectuado las retenciones fiscales correspondientes, sea equivalente, en Moneda Nacional, a 3 (tres) centenarios por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan; (ii) a cada consejero que no tenga el carácter de independiente, así como al Secretario del Consejo de Administración, la cantidad neta que, después de haber efectuado las retenciones fiscales correspondientes, sea equivalente, en Moneda Nacional, a 1 (un) centenario por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan, y (iii) a cada miembro de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como a su Secretario, la cantidad neta que, después de haber efectuado las retenciones fiscales correspondientes, sea equivalente, en Moneda Nacional, a 50% del valor de 1 (un) centenario por cada sesión de Comité a la que asistan. Salvo por estas compensaciones, los miembros del Consejo de Administración y funcionarios de la Compañía no tienen algún plan de pensión, de retiro o cualquier otra prestación de naturaleza similar que perciban de la Compañía o de sus Subsidiarias.

Adicionalmente, el monto total de las compensaciones pagadas por la Compañía a directivos relevantes, por el año concluido el 31 de diciembre de 2023 fue de \$140,401 mil Pesos, de los cuales \$119,609 mil Pesos corresponden a beneficios directos por sueldos y salarios, y \$20,791 mil Pesos corresponden a bonos por resultados o actuación (compensación variable en función de los resultados de la Compañía y del área de responsabilidad de cada funcionario).

### **3.5. Disposiciones generales del Código de Ética y Conducta de Vinte.**

El Código de Ética y Conducta de Inmobiliaria Vinte está diseñado para reforzar los valores que nuestra organización promueve. Establece los lineamientos de conducta que deben regirnos como grupo, esperando que todos los practiquen como personas responsables que somos, trátense de colaboradores, clientes, proveedores, comunidad y autoridades. Para Inmobiliaria Vinte es de gran importancia que todos los que la conformamos actuemos de acuerdo con sus valores: innovación, pertenencia, pasión y trascendencia; los cuales representan las bases del Código de Ética, así como los principios éticos que



**Innovación**

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



**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.



**Trascendencia**

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

habrán de regir el comportamiento esperado por parte de los miembros y corresponsables de la organización. El Código de Ética tiene como objetivos el cumplimiento de leyes, libre competencia, anticorrupción, prevención de lavado de dinero, conflicto de interés, atenciones, regalos y otras cortesías, sustentabilidad, conducta cívica y política, salud y seguridad ocupacional, mecanismo de control (línea ética) y sanciones.

### 3.6. Composición Accionaria de la Compañía.

A la fecha del presente reporte, la composición accionaria de Vinte es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u> <u>(sin expresión de valor nominal)</u>		<u>Total</u>	<u>%</u>
	Sección Única			
	<u>Capital Fijo</u>	<u>Capital Variable</u>		
Sergio Leal Aguirre	60,000	47,685,769	47,745,769	22.06%
Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano	50,000	41,831,369	41,881,369	19.35%
René Jaime Mungarro	50,000	24,063,969	24,113,969	11.14%
Otros Consejeros y Directivos	40,000	18,451,807	18,491,807	8.54%
Inter-American Investment Corporation	-	1,010,333	1,010,333	0.47%
Proparco	-	13,925,792	13,925,792	6.43%
Danish SDG Investment Fund / IFU	-	14,364,694	14,364,694	6.64%
Público Inversionista	-	50,368,082	50,368,082	23.27%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	-	4,523,598	4,523,598	2.09%
<b>Total (capital social autorizado):</b>	<b>200,000</b>	<b>216,225,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>100.00%</b>

En términos de la LMV, el accionista Sergio Leal Aguirre ejerce influencia significativa en la Compañía, ya que es titular de acciones representativas del capital social de la Compañía en un porcentaje mayor al 20% del mismo. A su vez, ninguno de los accionistas o grupo de personas ejerce control o poder del mando en la Compañía.

Antonio Blas Zúñiga Hernández y José Antonio Soto Montoya, Miembros Proprietarios del Consejo de Administración y Directivos Relevantes, mantienen una participación individual mayor al 1% y menor al 10% de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con una participación de forma agregada de 8.54%.

En los últimos tres años, el porcentaje de propiedad mantenido por los Principales Accionistas de la Compañía no ha presentado cambios significativos.

La Compañía no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral. Asimismo, no existe ningún compromiso conocido por la Compañía que pudiere significar un cambio de control en sus acciones.

### 3.7. Estructura Organizacional.

La estructura organizacional de Vinte está representada por tres niveles: (1) Consejo de Administración, (2) Estructura Corporativa, y (3) Operación en cada Unidad Estratégica de Negocio (UEN).

Consejo de Administración. Es el responsable de analizar y diseñar las estrategias de generación de valor de la Compañía además de supervisar la administración de la Compañía. Ver la sección "V. ADMINISTRACIÓN - 3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS" de este Reporte.

Comité de Análisis y Adquisición de Reservas Territoriales (CAART). Es el Comité Multidisciplinario conformado por especialistas administrativos, técnicos, financieros, jurídicos y de mercado encargado del análisis y decisión final de adquisición de reservas territoriales de la Compañía. Dicho Comité es coordinado por la Gerencia Corporativa de Adquisición de Reserva Territorial y se conforma además por miembros del Consejo de Administración, la Dirección de Finanzas, la Gerencia Corporativa de Costos y diferentes áreas de apoyo técnico y legal del corporativo de la Compañía.

Estructura Corporativa. Es el grupo directivo a cargo de las áreas funcionales de la Compañía cuya tarea es brindar el soporte necesario a la organización de forma horizontal-vertical y asegurar la implementación de las estrategias y de los objetivos, así como de la estandarización de los procesos de operación en cada una de las UEN's.

Operación UEN. Es el grupo gerencial a cargo de las operaciones de planeación, autorización, construcción, desarrollo y venta de viviendas en cada una de las plazas de la Compañía. Es donde se generan los ingresos de la Compañía.

### ***Principales Actividades por Área***

Dirección General. Responsable del seguimiento, ejecución y supervisión de las decisiones estratégicas tomadas por el Consejo de Administración, así como los proyectos de crecimiento y las relaciones públicas de la Compañía. Adicionalmente, identifica y genera oportunidades para el desarrollo de nuevos negocios.

Finanzas. Responsable del diseño, estructuración, negociación, cierre y administración del financiamiento de la Compañía, tanto de los esquemas tradicionales como de los fondeos estratégicos/corporativos de deuda y capital, asegurando así los recursos financieros requeridos; además, es responsable del diseño de estrategias para el fortalecimiento de la estructura financiera de la Compañía, la minimización de los riesgos financieros y la maximización del valor de la Compañía.

Ventas. Responsable de la definición y supervisión de las estrategias corporativas de ventas, al identificar oportunidades a nivel nacional y al otorgar los apoyos requeridos a cada plaza para lograr los objetivos anuales establecidos.

Contraloría. Responsable de la supervisión de los compromisos contables, fiscales y administrativos de las plazas y elaborar en tiempo los estados financieros de la Compañía, así como de gestionar los procesos de la nómina de la Compañía y de prevenir cualquier desviación de los recursos en todas las áreas de la Compañía.

Operación. Responsable de todas las diferentes plazas de la Compañía, asegurando el logro de los indicadores de corto, mediano y largo plazo de las ventas, gastos, costos y utilidades esperadas. Adicionalmente, es responsable de la administración corporativa, planeación y administración de los riesgos operativos.

Técnica. Responsable de la definición y supervisión de los procesos constructivos, en lo referente a materiales y proveedores, asegurando que se

cumplan los estándares de calidad, costo y tiempo esperados para cada una de las áreas constructivas en las diferentes plazas y productos.

Costos. Responsable de la elaboración de los presupuestos de obra, de su administración y del control del costo ejercido por cada una de las áreas constructivas de las plazas, así como de una permanente búsqueda por mejorar las condiciones pactadas con proveedores y contratistas.

Desarrollo Organizacional. Responsable de la elaboración e implementación de proyectos que contribuyan a la institucionalización y réplica de la Compañía, además de la coordinación de los procesos de reclutamiento y selección, eficiencia de las estructuras, compensación, administración del talento y clima laboral.

ERP. Responsable del establecimiento, administración y crecimiento del ERP de la Compañía, que hoy en día permite controlar a las diferentes áreas funcionales, así como registrar, consultar y reportar información de operación al instante.

Adquisición de Reserva Territorial. Responsable de la adquisición de nuevas reservas territoriales para la Compañía, asegurando la continuidad de la misma, de acuerdo al Plan Estratégico de Negocio, desde la prospección de terrenos hasta la gestión y cierre de compromisos necesarios para entregarla al Gerente de la plaza para el inicio de operaciones. Coordina el Comité de Análisis y Adquisición de Reservas Territoriales (CAART).

Insumos para la Operación (IPO) TH. Responsable del habilitamiento de reserva territorial en todas las plazas, el desarrollo técnico ante los Municipios, los Estados y la Federación para la obtención de los dictámenes, las factibilidades para obtener la autorización de los conjuntos, la adquisición de derechos de agua potable ante la Comisión Nacional del Agua, así como las factibilidades y convenios de energía eléctrica.

Diseño, I&D. Responsable del proceso de diseño de un nuevo fraccionamiento y sus respectivos programas, desde su entorno regional hasta la descripción del mismo, desarrollando un proyecto que cumpla con las regulaciones municipales y estatales donde se encuentre.

El siguiente diagrama muestra, de manera gráfica, la estructura organizacional y las principales actividades por área de Vinte:



#### 4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

A continuación se incluye un breve resumen de ciertas cláusulas de los estatutos sociales de la Emisora. El resumen previsto a continuación no pretende ser exhaustivo por lo que el inversionista deberá revisar también los estatutos sociales completos.

##### General

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 16 de agosto de 2001, con una duración indefinida, de conformidad con las leyes de México. La Emisora se constituyó como "Vinte Viviendas Integrales, S.A. de C.V." y el 7 de febrero de 2008, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas se aprobó que la Emisora adoptara la modalidad de sociedad anónima promotora de inversión, cambiando su denominación a "Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I. de C.V.". Antes de la consumación del IPO, el 20 de septiembre de 2016 los accionistas de la Emisora resolvieron de manera unánime y por escrito fuera de asamblea aprobar, entre otros puntos, (i) que la Emisora adopte el régimen de sociedad anónima bursátil de capital variable, así como la consecuente reforma de sus estatutos sociales para adecuarlos a lo dispuesto por la LMV, y (ii) la modificación de la denominación social de la Emisora a "Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.". Nuestro domicilio social se encuentra en la Ciudad de México.

La Emisora ha presentado una copia de los estatutos sociales ante la CNBV, la BMV y la BIVA, misma que se encuentra disponible para su consulta en las oficinas de la BMV y la BIVA y en sus páginas de Internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.biva.mx](http://www.biva.mx) (cuyo contenido no forma parte de, y no deberá ser incorporado por referencia al presente Reporte). Las oficinas corporativas de Vinte están

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

La Emisora lleva un registro de acciones y, de conformidad con lo dispuesto por la ley mexicana, únicamente se reconocerán como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho registro. Los accionistas de la Emisora podrán mantener sus acciones ya sea en forma de títulos físicos o a través de registros en las cuentas de entidades que participen en Indeval como depositarios. Las cuentas pueden ser mantenidas en Indeval por casas de bolsa, bancos y otras instituciones autorizadas por la CNBV. La propiedad de las acciones se refleja a través de certificaciones de Indeval, complementadas con certificaciones emitidas por cada participante de Indeval.

### ***Objeto social***

De conformidad los estatutos sociales de la Compañía, esta tiene por objeto, entre otras, las siguientes actividades: el diseño, planeación, desarrollo, administración y comercialización de todas y cualesquiera especies de obra de construcción y cualquier otra actividad relacionada con la construcción en general, incluyendo, pero no limitado a, edificación residencial y de vivienda, edificación no residencial, construcción de obras de urbanización, construcción de plantas industriales, montaje e instalación de estructuras de concreto, montaje e instalación de estructuras metálicas, construcción de obras viales y para el transporte terrestre, construcción de vía, movimientos de tierra, fraccionamientos, cimentaciones y demoliciones, así como la participación en todos y cualesquiera concursos o licitaciones gubernamentales o de cualquier otra especie.

### ***Capital Social y Acciones***

El capital de la Compañía es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro, totalmente suscrito y pagado es de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.), representado por 200,000 (doscientas mil) acciones. El capital variable autorizado será ilimitado. El capital social estará representado por acciones de serie única, ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal. La totalidad de las acciones en que se divide el capital social será de libre suscripción, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores. Cada acción otorgará a sus tenedores los mismos derechos patrimoniales, por lo que todas las acciones participarán por igual, sin distinción alguna, en cualquier dividendo, reembolso, amortización o distribución de cualquier naturaleza en los términos de los estatutos sociales, salvo por lo que se refiere al derecho de separación contemplado por la Cláusula Décima Tercera de los mismos. Sin embargo, para evitar distinciones en el precio de cotización de las acciones, los títulos definitivos de las acciones podrán emitirse sin diferenciar entre las acciones representativas del capital mínimo fijo y las de la parte variable. Cada acción conferirá derecho a un voto en las asambleas generales de accionistas. Conforme al artículo 54 de la LMV, previa autorización de la CNBV, la Compañía podrá emitir acciones sin derecho a voto, al igual que con la limitante de otros derechos corporativos, así como acciones de voto restringido distintas o conforme a lo que prevén los artículos 112 y 113 de la LGSM.

Las acciones distintas a las ordinarias, sin derecho de voto o con derecho de voto limitado o restringido, no podrán exceder del 25% del capital social

que la CNBV considere como colocado entre el público inversionista, en la fecha de la oferta pública. La CNBV podrá ampliar el límite señalado, siempre que se trate de esquemas que contemplen la emisión de cualquier tipo de acciones forzosamente convertibles en ordinarias en un plazo no mayor a cinco años, contado a partir de su colocación, o se trate de acciones o esquemas de inversión que limiten los derechos de voto en función de la nacionalidad del titular.

Las acciones sin derecho a voto no contarán para efectos de determinar el quórum de las asambleas generales de accionistas, en tanto que las acciones de voto limitado o restringido únicamente se computarán para sesionar legalmente en las asambleas de accionistas a las que deban ser convocados sus tenedores para ejercer su derecho de voto. Al momento de emisión de acciones sin derecho de voto o de voto limitado o restringido, la asamblea general de accionistas que acuerde su emisión determinará los derechos, limitaciones y demás características que les correspondan. A su vez, dichas acciones serán de una serie distinta a las demás acciones que representen el capital social de la Compañía.

### ***Adquisición de acciones propias***

La Compañía podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, sin que sea aplicable la prohibición a que se refiere el primer párrafo del artículo 134 de la LGSM, siempre que: (i) la adquisición de acciones propias se efectúe en alguna bolsa de valores nacional; (ii) la adquisición y, en su caso, la enajenación en bolsa, se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas autorizadas por la CNBV; (iii) la adquisición de acciones propias se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto las acciones adquiridas podrán mantenerse por la Compañía sin necesidad de una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que la Compañía conservará en tesorería, sin necesidad de acuerdo de la asamblea de accionistas. En todo caso, deberá anunciarse el importe del capital suscrito y pagado cuando se dé publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas; (iv) la asamblea general ordinaria de accionistas acuerde expresamente, para cada ejercicio social, el monto máximo de recursos que podrán destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito u otros instrumentos que las representen, con la única limitante que los recursos totales destinados a este fin no podrán exceder de la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores; (v) la Compañía se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV, y (vi) la adquisición y enajenación de las acciones de la Compañía o de los títulos de crédito que las representen, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la LMV ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la bolsa de valores en que los mismos coticen. El Consejo de Administración estará facultado para designar a las personas responsables de la adquisición y colocación de acciones propias.

En tanto las acciones o los títulos de crédito que las representen pertenezcan a la Compañía, estas no podrán ser representadas ni votadas en asambleas de accionistas, ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno respecto de las mismas.

La adquisición y enajenación de acciones, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la asamblea general ordinaria de accionistas,

las normas de revelación en la información financiera, así como la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la CNBV, a la bolsa de valores correspondiente y al público inversionista, estarán sujetos a los términos de la LMV y a las disposiciones de carácter general que expida la propia CNBV.

La Compañía cuenta con un fondo para la adquisición de acciones propias (plan de recompra de acciones), mismo que fue autorizado mediante resoluciones adoptadas de manera unánime y por escrito por los accionistas de la Compañía con fecha 20 de septiembre de 2016. En términos del artículo 56 de la LMV y los estatutos sociales de la Compañía, el monto máximo de recursos que la Compañía podrá destinar a la adquisición de acciones propias durante cada ejercicio social no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de la Compañía, incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

### ***Disposiciones en materia de cambio de control***

Cualquier y toda adquisición de Acciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, reorganizaciones corporativas, escisiones, ejecución o adjudicación de garantías, adjudicaciones, consolidaciones, conversiones u otras transacciones similares, directas o indirectas, por una o más personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio, requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito, del Consejo de Administración, cada vez que el número de Acciones que se pretenda adquirir, sumado a las Acciones que integren su tenencia accionaria previa, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% u otro múltiplo de 9.99%. Una vez que se alcance dicho porcentaje o múltiplo, según sea el caso, cualquier adquisición posterior de Acciones por parte de cada una de dichas personas, personas relacionadas, grupo de personas, grupo empresarial o consorcio mediante la cual adquieran Acciones adicionales de la Compañía que representen un 2% o más, deberá notificarse por escrito al Consejo de Administración de la Compañía, en el domicilio de la Compañía. Lo anterior, en el entendido de que (1) no se requerirá autorización adicional para realizar adquisiciones posteriores a la primera autorización relativa a la integración de una tenencia accionaria, directa o indirecta, igual o mayor al 9.99%, hasta que el porcentaje de participación en el capital social implique una influencia significativa, y (2) con respecto a cualesquiera accionistas de la Compañía, la referida autorización para realizar adquisiciones será aplicable cuando como resultado de ello el número de Acciones que se pretendan adquirir, sumado a las Acciones que integren su tenencia accionaria previa total, directa o indirecta por cualquier medio, dé como resultado, según sea el caso considerando las Acciones que integren su tenencia accionaria previa total (ya sea por haberlas adquirido como resultado de una autorización del Consejo de Administración o por tener el carácter de accionistas de la Compañía previo a la fecha de la realización de la oferta pública inicial de las Acciones de la Compañía): (a) un número igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento), u (b) otro múltiplo de 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento), comenzando a partir de que el porcentaje de participación en el capital social implique una influencia significativa.

El acuerdo previo favorable del Consejo de Administración se requerirá indistintamente de si la adquisición de las acciones se pretende realizar dentro

o fuera de una bolsa de valores, directa o indirectamente, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultáneas o sucesivas, sin límite de tiempo entre sí, en México o en el extranjero.

El Consejo de Administración resolverá sobre las solicitudes de autorización que se presenten, dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha en que la solicitud fue presentada, siempre y cuando, y contados a partir de que, la solicitud contenga toda la información requerida. Tratándose de (i) solicitudes relativas a una adquisición de acciones que tenga como resultado integrar una tenencia accionaria, directa o indirecta, igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% u otro múltiplo de 9.99%, sin que dicha adquisición de Acciones tenga como consecuencia (a) una influencia significativa, (b) la adquisición de una participación relevante, o (c) un cambio de control, si el Consejo de Administración no resolviere dentro del plazo de 90 días naturales citado, la solicitud de autorización se considerará como autorizada, y (ii) solicitudes relativas a la adquisición que implique (x) una influencia significativa, (y) la adquisición de una participación relevante, o (z) un cambio de control, si el Consejo de Administración no resolviere dentro del plazo de 90 días naturales citado, la solicitud de autorización se considerará como negada.

En el supuesto de que el Consejo de Administración autorice la adquisición de Acciones planteada, y dicha adquisición de Acciones implique (i) la adquisición de una participación relevante, o (ii) un cambio de control, no obstante que dicha autorización se hubiere concedido, la o las personas que pretendan llevar a cabo la adquisición de Acciones en cuestión deberán hacer oferta pública de compra por el 100% menos una de las Acciones en circulación, a un precio pagadero en efectivo no inferior del precio que resulte mayor de entre los siguientes: (i) el valor contable por cada Acción, de acuerdo a los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o a la bolsa de valores de que se trate; (ii) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la bolsa de valores donde se encuentren listadas las Acciones, publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de la solicitud presentada o de autorización otorgada por el Consejo de Administración, y (iii) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la o las personas que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tengan la intención de llevar a cabo la adquisición de Acciones objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima igual al 15%, respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido de que el Consejo de Administración podrá modificar, únicamente hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando para dichos efectos la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio, la cual deberá expresarse respecto de la contraprestación a ser pagada por las Acciones, así como de la prima por Acción.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración estará facultado para aprobar de forma condicional una solicitud que incluya un precio distinto al anterior, o dispensar la necesidad de hacer oferta pública forzosa de adquisición, siempre y cuando no se requiera llevar a cabo conforme a la ley y, en su caso, se obtenga autorización de la CNBV para estar exceptuado de realizar dicha oferta pública, en el entendido de que la condición a que estará sujeta dicha aprobación condicional consistirá precisamente en que la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Compañía ratifique la decisión del Consejo de Administración, siempre y cuando se cuente con la resolución

favorable de los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 67% de las Acciones en circulación en el momento de aprobarse la ratificación de que se trate, en cuyo caso, la resolución de los accionistas en dicha asamblea general extraordinaria de accionistas será definitiva y reemplazará cualquier resolución anterior del Consejo de Administración.

La oferta pública de compra deberá ser completada dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que la adquisición de las Acciones hubiese sido autorizada por el Consejo de Administración. El precio que se pague por cada una de las Acciones será el mismo, con independencia de la clase de Acciones de que se trate.

En caso de que el Consejo de Administración recibiere, en o antes de que hubiere concluido la adquisición de Acciones, una oferta de un tercero, reflejada en una solicitud para adquirir las Acciones de que se trate (incluyendo a través de una fusión, consolidación u operación similar), en mejores términos para los accionistas o tenedores de Acciones de la Compañía, el Consejo de Administración tendrá la facultad de considerar y, en su caso, autorizar dicha segunda solicitud, manteniendo en suspenso la autorización previamente otorgada, y sometiendo a consideración del propio Consejo de Administración ambas solicitudes, a efecto de que el Consejo de Administración apruebe la solicitud que considere conveniente, en el entendido de que cualquier aprobación será sin perjuicio de la obligación de llevar a cabo una oferta pública de compra.

Aquellas adquisiciones que impliquen (a) la adquisición de Acciones que pretenda integrar una tenencia accionaria igual o mayor a cualquier porcentaje del capital social que sea 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento) u otro múltiplo de 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento); (b) la adquisición de una influencia significativa o una participación relevante, o (c) un cambio de control, podrán ser inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía, una vez que hayan sido debidamente autorizadas por el Consejo de Administración y que las mismas se hubieren concluido. Adicionalmente, aquellas adquisiciones de Acciones que impliquen (a) la adquisición de una participación relevante, o (b) un cambio de control, no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía, sino hasta el momento en que la oferta pública de compra hubiere concluido. En consecuencia, en este caso, no podrán ejercerse los derechos societarios resultantes de las Acciones, sino hasta el momento en que la oferta pública de compra de que se trate hubiere sido concluida.

En la medida en que el Consejo de Administración rechace una solicitud de aprobación de una adquisición que haya cumplido con todos los requisitos establecidos en los estatutos sociales, que implique (i) adquirir una participación relevante, o (ii) un cambio de control, y siempre que (a) dicha solicitud hubiere sido negada por falta de resolución del Consejo de Administración (ya sea que no se hubiere reunido o, de haberse reunido, no hubiere adoptado una decisión al respecto), o (b) no se hubiere obtenido el voto en favor del rechazo de dicha solicitud por parte de la mayoría de los Consejeros independientes de la Compañía (ya sea por falta de voto, abstención o voto en contra del rechazo); el Secretario del Consejo de Administración estará obligado a convocar, en un periodo de 10 días naturales posteriores a dicho rechazo (o la extinción del plazo para que el Consejo de Administración resuelva sobre dicha solicitud), a una asamblea general extraordinaria de accionistas en la cual los accionistas de la Compañía podrán ratificar la decisión del Consejo de Administración o revocar dicha decisión, en cuyo caso,

la resolución de los accionistas en dicha asamblea general extraordinaria de accionistas será definitiva y reemplazará cualquier resolución anterior del Consejo de Administración.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones restringidas conforme a lo anterior, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito favorable del Consejo de Administración, las Acciones materia de dichas adquisiciones no otorgarán derecho alguno para votar en cualquier asamblea de accionistas de la Compañía, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes. Las Acciones materia de dichas adquisiciones no serán inscritas en el Libro de Registro de Acciones de la Compañía, y las inscripciones realizadas con anterioridad serán canceladas, y la Compañía no reconocerá ni dará valor alguno a las constancias o listados a que se refiere el artículo 290 de la LMV, por lo que no demostrarán la titularidad de las Acciones o acreditarán el derecho de asistencia a las asambleas de accionistas, ni legitimarán el ejercicio de acción alguna, incluyendo las de carácter procesal.

En caso de contravenir lo dispuesto en este apartado de los estatutos sociales, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición de Acciones a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración.

Lo anterior no será aplicable a (i) las adquisiciones o transmisiones de Acciones que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado, o en cumplimiento de una sentencia definitiva e inapelable declarada por autoridad judicial competente, y/o (ii) la adquisición o transmisión de Acciones (a) por cualquier persona moral, fideicomiso o figura similar, vehículo, entidad, empresa u otra forma de asociación económica o mercantil, tenga o no existencia jurídica, que esté bajo el control de la persona o personas que tengan, en conjunto, el control de la Compañía, y (b) por parte de la Compañía, o por parte de fideicomisos constituidos por la propia Compañía. Lo anterior, en el entendido de que, en los supuestos a que se refieren los incisos (i) y (ii) del presente párrafo y de conformidad con lo establecido por la LMV y demás legislación aplicable, salvo en los casos exceptuados por dicho ordenamiento legal, el adquirente respectivo estará obligado a llevar a cabo una oferta pública forzosa de adquisición (x) por el porcentaje del capital social de la Compañía equivalente a la proporción de Acciones que se pretenda adquirir en relación con el total de estas, en aquellos casos en los que el adquirente respectivo pretenda adquirir una participación relevante, pero no el control de la Compañía, y (y) del 100% de las Acciones de la Compañía, en aquellos casos en los que el adquirente respectivo pretenda adquirir el control de la Compañía como resultado de la adquisición de Acciones de que se trate.

#### ***Adquisición de Acciones por partes relacionadas***

Las personas morales respecto de las cuales la Compañía tenga la capacidad de (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% del capital social, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas, ya sea a través de

la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma, no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital de la Compañía o de títulos de crédito u otros instrumentos que representen dichas acciones, salvo (a) por adquisiciones que se realicen a través de fondos de inversión, o (b) en el caso de que las sociedades en las que la Compañía participe como accionista mayoritario adquieran acciones de la Compañía, para cumplir con opciones o planes de venta de acciones que se constituyan o que puedan diseñarse o suscribirse a favor de empleados o funcionarios de dichas sociedades o de la propia Compañía, siempre y cuando, el número de acciones adquiridas con tal propósito no exceda del 25% del total de las acciones en circulación de la Compañía.

Conforme a lo previsto por el artículo 366 de la LMV, las personas relacionadas con la Compañía y las fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer planes de opción de compra de acciones para empleados y fondos de pensiones, jubilaciones, primas de antigüedad y cualquier otro fondo con fines semejantes, constituidos directa o indirectamente, por la Compañía, solo podrán enajenar o adquirir de la Compañía las acciones representativas de su capital social o los títulos de crédito que las representen, mediante oferta pública o subastas autorizadas por la CNBV, salvo en los casos previstos por el artículo 367 de la LMV y demás disposiciones aplicables.

#### ***Aumentos de Capital y derechos preferentes***

Con excepción de (i) los aumentos del capital social mediante la emisión de acciones no suscritas para su colocación entre el público inversionista, de conformidad con el artículo 53 de la LMV y la Cláusula Séptima de los estatutos sociales, (ii) los aumentos del capital social resultantes de la colocación de acciones propias a que se refiere la primera parte de la Cláusula Octava los estatutos sociales, (iii) la conversión de valores convertibles en acciones y las acciones que se emitan para tales efectos, y (iv) las acciones que se emitan como resultado de fusiones, independientemente del carácter que en las mismas tenga la Compañía, los aumentos del capital social se efectuarán por resolución de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea el caso, conforme a lo previsto en la LGSM y las reglas previstas en la Cláusula Décima Primera de los estatutos sociales.

Los aumentos del capital social en su parte fija se harán por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas, con la correspondiente reforma de los estatutos sociales. Los aumentos del capital social en su parte variable se harán por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, con la única formalidad de que el acta correspondiente sea protocolizada ante notario público, sin necesidad de inscribir la escritura pública respectiva en el Registro Público de Comercio del domicilio de la Compañía. Al tomarse los acuerdos respectivos a aumentos del capital social, la asamblea de accionistas que decreta el aumento, o cualquier asamblea de accionistas posterior, fijará los términos y condiciones en los que deba llevarse a cabo dicho aumento, misma que, a su vez, podrá delegar esa facultad al Consejo de Administración.

Las acciones que por resolución de la asamblea que decreta su emisión deban entregarse a medida que se realice su suscripción, podrán ser ofrecidas para suscripción y pago por el Consejo de Administración o por el delegado o los delegados especiales, de acuerdo con las facultades que a estos hubiese otorgado la asamblea de accionistas de que se trate, respetando en todo caso,

excepto por los casos antes descritos, los derechos de preferencia que se establecen en la Cláusula Décima Segunda de los estatutos sociales.

Los aumentos de capital podrán efectuarse mediante capitalización de cuentas del capital contable de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la LGSM, mediante pago en efectivo o en especie, por capitalización de pasivos o por cualquier otro medio permitido por la legislación aplicable. En los aumentos por capitalización de cuentas del capital contable, todas las acciones tendrán derecho a la parte proporcional que les corresponda del aumento, sin que sea necesario emitir nuevas acciones que lo representen.

Salvo por los aumentos del capital social resultantes de la colocación de acciones propias adquiridas por la Compañía en los términos de la Cláusula Octava de los estatutos sociales, todo aumento del capital social deberá inscribirse en el Libro de Variaciones de Capital que para tal efecto llevará la Compañía, a través del Secretario del Consejo de Administración.

En los aumentos del capital social, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar el aumento, en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ejercerse dentro del plazo que para tal efecto establezca la asamblea de accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía. Salvo por determinación en contrario de la asamblea de accionistas, los accionistas no tendrán el derecho de preferencia en relación con las acciones que se emitan (i) con motivo de la fusión o una combinación similar de la Compañía, (ii) para la conversión de obligaciones convertibles en acciones de la Compañía u otros valores convertibles aprobados por la asamblea de accionistas, (iii) para la colocación de acciones propias adquiridas en los términos de la Cláusula Octava de los estatutos sociales, y (iv) para su oferta pública en términos del artículo 53 de la LMV y de la Cláusula Séptima de los estatutos sociales.

En caso de que después del vencimiento del plazo durante el cual los accionistas puedan ejercer el derecho de preferencia, aún quedaren sin suscribir algunas acciones, estas podrán ser ofrecidas para su suscripción y pago, al precio y en las condiciones y plazos determinados por la propia asamblea de accionistas que hubiere decretado el aumento de capital, o si así lo hubiere resuelto la propia asamblea, en los términos que disponga el Consejo de Administración o los delegados designados por la asamblea de accionistas, en el entendido de que en ningún caso se podrán buscar inversionistas con la intervención de un intermediario colocador, para colocar dichas acciones. En caso de que las acciones no fueran suscritas y pagadas, podrán permanecer en la tesorería de la Compañía o bien serán canceladas, en ambos casos previa reducción del capital, según lo determine la asamblea de conformidad con la legislación aplicable.

#### ***Amortización de Acciones***

La Compañía podrá amortizar acciones con utilidades repartibles, sin disminuir su capital social, para lo cual, la asamblea general extraordinaria de accionistas que acuerde la amortización, además de observar lo previsto por el artículo 136 de la LGSM y el artículo 288 de la LMV, cumplirá con los siguientes requisitos: (a) cuando se amorticen acciones a todos los accionistas,

la amortización se hará en tal forma que después de la amortización estos tengan los mismos porcentajes respecto del capital social y participación accionaria que tenían previo a la amortización en cuestión; (b) en el caso de acciones que coticen en una bolsa de valores, la amortización se llevará a cabo mediante la adquisición de las propias acciones en la bolsa de que se trate, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la asamblea de accionistas correspondiente, la cual podrá delegar en el Consejo de Administración o en delegados especiales, la facultad de determinar el sistema, precios, términos y demás condiciones para ello. Una vez tomados los acuerdos correspondientes se publicará un aviso en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, donde se exprese el sistema seguido para el retiro de acciones, así como el número de acciones que serán amortizadas, y (c) las acciones amortizadas y los certificados o títulos que las amparen quedarán extinguidos y deberán cancelarse.

#### ***Cancelación de la inscripción en el RNV***

En el evento de cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital de la Compañía, o de títulos que las representen, del RNV, ya sea por solicitud de la propia Compañía, previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas y con el voto favorable de los titulares de acciones o títulos que las representen, con o sin derecho de voto o de voto limitado, que representen, por lo menos, el 95% del capital social suscrito y pagado de la Compañía, o por resolución de la CNBV, la Compañía deberá realizar, previo a dicha cancelación, una oferta pública de compra, dentro de los 180 días siguientes al requerimiento o a la autorización de la CNBV, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones aplicables de la LMV. Los accionistas del grupo de control serán subsidiariamente responsables con la Compañía por el cumplimiento de lo previsto en este párrafo, de tratarse de un requerimiento de cancelación de la CNBV.

#### ***Asamblea de accionistas***

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la Compañía. Las asambleas de accionistas serán generales o especiales, siendo las generales, a su vez, ordinarias o extraordinarias. Serán asambleas extraordinarias las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 182 de la LGSM, así como las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos mencionados la Cláusula Vigésima Cuarta o en la Cláusula Novena, apartado (C), último párrafo, de los estatutos sociales. Serán asambleas ordinarias las convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 181 de la LGSM y para tratar cualquier otro asunto no reservado a las asambleas extraordinarias, incluyendo los mencionados en la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales. Las Asambleas Especiales serán las que se reúnan para tratar asuntos que puedan afectar los derechos de una sola serie de acciones y estarán sujetas a las disposiciones aplicables a las Asambleas Generales Extraordinarias, en cuanto a quórum de asistencia, votación y formalización de actas.

Convocatorias. Las convocatorias para asambleas de accionistas podrán ser hechas por el Consejo de Administración, el Secretario o el Presidente del Consejo de Administración o por cualquiera de los Comités de Auditoría o de Prácticas Societarias. Los accionistas con acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social podrán requerir al Presidente del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, que se convoque

a una asamblea general de accionistas, sin que al efecto sea aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la LGSM.

Cualquier titular de una acción ordinaria tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo 185 de la LGSM respecto del Consejo de Administración o los Comités de Auditoría o de Prácticas Societarias. Si no se hiciera la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la solicitud respectiva, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Compañía, lo hará a petición de cualquier accionista interesado en términos de la legislación aplicable, quien deberá acreditar la titularidad de sus acciones para este propósito.

Las convocatorias para las asambleas generales ordinarias, extraordinarias o especiales deberán publicarse en el sistema electrónico establecido para tal efecto por la Secretaría de Economía, por lo menos con 15 días naturales de anticipación a la fecha fijada para la asamblea, en el entendido de que si no fuere posible llevar a cabo alguna publicación en dicho sistema, ya sea por estar fuera de operación o presente una falla generalizada, la convocatoria respectiva deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación o en el periódico oficial del domicilio de la Sociedad, así como en un periódico de mayor circulación a nivel nacional. Las convocatorias contendrán el Orden del Día, en el cual no deben aparecer asuntos generales, y deberán estar firmadas por la persona o las personas que las hagan, en el entendido de que si las hiciera el Consejo de Administración, bastará con la firma del Presidente, o del Secretario o de su suplente. Las Asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el capital social estuviere totalmente representado en el momento de la votación. Desde el momento en que se publique la convocatoria para las asambleas de accionistas, deberán estar a disposición de los mismos en las oficinas de la Compañía, de forma inmediata y gratuita, la información y los documentos que existan o se produzcan relacionados con cada uno de los puntos del Orden del Día a tratarse en la asamblea a la cual se haya convocado, incluyendo los formularios a los que se refiere la fracción III del artículo 49 de la LMV.

De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 178 de la LGSM, las resoluciones tomadas fuera de asamblea, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto o de la serie especial de acciones de que se trate, en su caso, tendrán para todos los efectos legales la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que los accionistas las confirmen por escrito.

Acreditación de Titularidad. Serán admitidos en las asambleas de accionistas las personas inscritas como titulares de una o más acciones en el Libro de Registro de Acciones, así como las que presenten las constancias emitidas por Indeval, o cualquier otra institución que funja como depositaria de valores, complementadas con las listas de depositantes en las mismas, o los representantes de dichas personas, para lo cual será aplicable lo dispuesto en la LMV. Los miembros del Consejo de Administración de la Compañía no podrán representar a ningún accionista en las asambleas de accionistas de la Compañía. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que para ello designen, mediante poder otorgado en formulario que elabore la Compañía, el cual deberá reunir los requisitos señalados en el artículo 49, fracción III, de la LMV, y que la Compañía ponga a su disposición a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Compañía, con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la celebración de cada

asamblea, de lo cual se cerciorará el Secretario e informará a la asamblea de accionistas, haciéndolo constar en el acta de la asamblea respectiva.

Para asistir a la asamblea especial o general de accionistas de que se trate, el accionista correspondiente deberá acreditar, a satisfacción del Secretario del Consejo de Administración de la Compañía, que no se encuentra en los supuestos que requieren aprobación del Consejo de Administración o de la asamblea de accionistas de la Compañía a que se refiere la Cláusula Novena de los estatutos sociales.

Actas de Asamblea. Las actas de asamblea serán elaboradas por el Secretario, se transcribirán en el libro respectivo y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la asamblea respectiva.

Presidente y Secretario. Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, por la persona a quien designen los accionistas presentes por mayoría de votos para presidir la misma. Actuará como Secretario quien ocupe ese cargo en el Consejo de Administración y, a falta de este, la persona que al efecto designen los accionistas presentes por mayoría de votos. El Presidente nombrará dos escrutadores de entre los accionistas, representantes de accionistas o invitados presentes en las asambleas, para hacer el recuento de las acciones representadas, para que determinen si se constituye quórum y, en su caso, para el recuento de los votos emitidos.

Asambleas Generales Ordinarias. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social, con el propósito de tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día correspondiente, así como cualesquiera de los siguientes asuntos:

- (i) Discutir, aprobar o modificar y resolver lo conducente en relación con el informe del Consejo de Administración, sobre la situación financiera de la Compañía y la documentación contable relativa, en los términos del artículo 172 de la LGSM.
- (ii) Discutir, aprobar o modificar los informes de los Presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.
- (iii) Discutir, aprobar o modificar el informe del Director General, conforme al artículo 44, fracción XI, de la LMV.
- (iv) Discutir, aprobar o modificar el informe del Consejo de Administración en términos del inciso b) del artículo 172 de la LGSM.
- (v) Conocer la opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General.
- (vi) Decidir sobre la aplicación de utilidades, en su caso.
- (vii) Nombrar a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y a los miembros de los Comités, así como a sus respectivos suplentes, en su caso, y designar o remover a los Presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias.

- (viii) Calificar a los Consejeros que tengan el carácter de independientes.
- (ix) En su caso, designar el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la recompra de acciones.
- (x) Aprobar las operaciones que pretenda llevar a cabo la Compañía o las personas morales que esta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% o más de los activos consolidados de la Compañía, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. En dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido.
- (xi) Cualquier otro asunto que deba ser tratado por la asamblea general ordinaria de accionistas de conformidad con la legislación aplicable o que no sea reservado específicamente para una asamblea general extraordinaria.

Asambleas Generales Extraordinarias. Las asambleas generales extraordinarias serán convocadas para tratar cualquiera de los asuntos indicados en el artículo 182 de la LGSM. Asimismo, las asambleas generales extraordinarias de accionistas tratarán cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i) Amortización por parte de la Compañía de acciones del capital social con utilidades repartibles y emisión de acciones de goce o de voto limitado, preferentes o de cualquier clase distinta a las ordinarias.
- (ii) Cancelación de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital de la Compañía o de los títulos que las representen.
- (iii) Aumento del capital social en los términos del artículo 53 de la LMV.
- (iv) Reforma de los estatutos sociales de la Compañía.
- (v) Los demás asuntos para los que la legislación aplicable o los estatutos sociales expresamente exijan un quórum especial.

Quórum y Resoluciones de Asambleas Ordinarias. Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representada, por lo menos, la mitad de las acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas.

Quórum y Resoluciones de Asambleas Extraordinarias. Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% de las acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto en la asamblea de que se trate, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de acciones representativas del capital

social suscrito, pagado y con derecho a voto que representen, por lo menos, la mitad del capital social; en el entendido de que (i) para los supuestos previstos en el punto (5) del apartado (B) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 67% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía; (ii) para el supuesto previsto en el último párrafo del apartado (C) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 90% (noventa por ciento) de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía (y siempre y cuando en ese supuesto no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 5% (cinco por ciento) de las Acciones en circulación en el momento de votarse en contra de la eliminación o modificación de que se trate), y (iii) para el supuesto previsto en la Cláusula Décima Quinta de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 95% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

En caso de segunda o ulterior convocatoria, las asambleas extraordinarias de accionistas podrán celebrarse válidamente si en ellas está representada, por lo menos, la mitad de las acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto, y sus resoluciones serán válidas si se toman por el voto favorable de acciones representativas del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto que representen, por lo menos, la mitad del capital social; en el entendido de que (i) para los supuestos previstos en el punto (5) del apartado (B) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 67% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía; (ii) para el supuesto previsto en el último párrafo del apartado (C) de la Cláusula Novena de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 90% (noventa por ciento) de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía (y siempre y cuando en ese supuesto no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 5% (cinco por ciento) de las Acciones en circulación en el momento de votarse en contra de la eliminación o modificación de que se trate), y (iii) para el supuesto previsto en la Cláusula Décima Quinta de los estatutos sociales, se requerirá siempre del voto favorable de, por lo menos, el 95% de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de la Compañía.

### ***Ciertos derechos de minorías***

Aplazamiento. Conforme a lo previsto en el artículo 50, fracción III, de la LMV, los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, representadas en una asamblea general ordinaria o extraordinaria, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, podrán solicitar que se aplaze por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 199 de la LGSM.

Derecho de Oposición. Los titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto representen el 20% o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales respecto de las cuales tengan derecho a voto, sin que resulte aplicable el porcentaje a que se refiere el artículo 201 de la LGSM.

Acciones de Responsabilidad en contra de Consejeros. Aquellos accionistas que, en lo individual o en su conjunto, tengan la titularidad de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, o sin derecho a voto, que representen el 5% o más del capital social, podrán ejercer directamente la acción de responsabilidad en contra de cualesquiera Consejeros, del Director General o de cualquier directivo relevante por incumplimiento con los deberes de diligencia y lealtad, a favor de la Compañía o de la persona moral que esta controle o en la que tenga una influencia significativa.

### **Administración de la Compañía**

La administración de los negocios y bienes de la Compañía estará confiada a un Consejo de Administración y a un Director General. El Consejo de Administración estará compuesto por un máximo de 21 miembros, conforme lo resuelva la asamblea de accionistas correspondiente, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser independientes, en términos de lo dispuesto por los artículos 24 y 26 de la LMV. Por cada Consejero propietario podrá designarse su respectivo suplente, en el entendido de que los Consejeros suplentes de los Consejeros independientes deberán tener este mismo carácter.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, por cada 10% que tengan en lo individual o en conjunto del capital social, tendrán derecho a designar y revocar a un Consejero y a su respectivo suplente, para el caso de ausencia del primero. Tal designación solo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás Consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración será realizada por la asamblea general ordinaria o especial de accionistas, según sea el caso, por el voto favorable de la mayoría de los tenedores de las acciones con derecho a voto representativas del capital social que se encuentren presentes en la asamblea correspondiente.

Corresponderá a la asamblea general ordinaria de accionistas calificar la independencia de los Consejeros. La CNBV, previo derecho de audiencia de la Compañía y del Consejero de que se trate, podrá objetar la calificación de independencia de los miembros del Consejo de Administración cuando existan elementos que demuestren la falta de independencia, dentro de un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación que haga la Compañía.

Los miembros del Consejo de Administración podrán ser o no accionistas; durarán en su cargo un año, aunque continuarán en el desempeño de sus respectivos cargos hasta por un plazo de 30 días naturales a falta de la designación del sustituto o cuando este no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto por el artículo 154 de la LGSM.

Sesiones del Consejo de Administración; Convocatorias. El Consejo de Administración deberá reunirse, por lo menos, cuatro veces durante cada ejercicio social, en el entendido de que deberá reunirse, por lo menos, dos veces en cada semestre del ejercicio social y con al menos un mes de diferencia entre cada sesión.

Las sesiones del Consejo de Administración se celebrarán en el domicilio de la Compañía o en cualquier otro lugar que estimare oportuno el Consejo de Administración.

Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración deberán enviarse por correo, telefax, correo electrónico, mensajería o cualquier otro medio que asegure que los miembros del Consejo de Administración las reciban en su domicilio por lo menos con 10 días naturales de anticipación (y no menos de cinco días hábiles de anticipación en caso de sesión especial o urgente) a la fecha de la sesión de que se trate, dejando prueba fehaciente de la entrega de la convocatoria respectiva. Dichas convocatorias deberán contener el Orden del Día para la reunión e indicar el lugar, fecha y hora de la sesión.

El Presidente del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, o el Secretario del Consejo de Administración, así como el 25% de los Consejeros de la Sociedad podrán convocar a sesión del Consejo de Administración.

El auditor externo de la Compañía podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquellos asuntos del Orden del Día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

Las actas correspondientes a las sesiones del Consejo de Administración deberán ser autorizadas por quienes hubieren fungido como Presidente y Secretario de la sesión correspondiente y serán registradas en un libro específico para dichos efectos.

Podrán adoptarse resoluciones fuera de sesión del Consejo de Administración por unanimidad de sus miembros, y dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas por los Consejeros reunidos en sesión del Consejo de Administración, siempre que se confirmen por escrito. El documento en el que conste la confirmación escrita deberá ser enviado al Secretario de la Compañía, quien transcribirá las resoluciones respectivas en el libro de actas correspondiente, e indicará que dichas resoluciones fueron adoptadas de conformidad con los estatutos sociales.

Quórum y Resoluciones del Consejo de Administración. Salvo que se requiera lo contrario en los estatutos sociales, para que las sesiones del Consejo de Administración sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de sus miembros presentes y que constituyan el quórum requerido. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración no tendrá voto de calidad. En caso de que en dos sesiones diferentes del Consejo de Administración no sea posible tomar una decisión por un empate en la votación, el asunto correspondiente será sometido a la asamblea general extraordinaria de accionistas para su consideración y voto, según se establece en los estatutos sociales.

Facultades y Obligaciones del Consejo de Administración. El Consejo de Administración tendrá la representación legal de la Compañía y, por consiguiente, tendrá, entre otras cosas, la facultad de (i) establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Compañía y de las personas morales que esta controle; (ii) el nombramiento, elección y, en su caso, destitución del Director General y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos

relevantes, y (iii) aprobar, con la previa opinión del Comité competente, planes de compensación para los ejecutivos y Consejeros de la Compañía, así como tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde estos puedan tener algún interés personal.

### ***Vigilancia de la Compañía***

La vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que controle la Compañía, estará a cargo del Consejo de Administración a través del o los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la Compañía.

### ***Conflicto de interés***

Conforme a la ley mexicana, cualquier accionista que tenga un interés contrario al de la Compañía, deberá abstenerse de discutir y votar sobre el asunto en cuestión. Cualquier accionista que vote en una operación en la que tiene un conflicto de interés, puede ser responsable por los daños y perjuicios que cause, solo si la operación no hubiera sido aprobada sin el voto de dicho accionista.

Los Consejeros, miembros de Comités y el Secretario, si tuvieran un conflicto de interés, deberán abstenerse de participar en el asunto que corresponda y de estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto. El incumplimiento de tales obligaciones puede dar lugar a la declaratoria de responsabilidad de los daños y perjuicios que se causen a la Compañía.

### ***Utilidades y dividendos***

Las utilidades netas de cada ejercicio social, según los estados financieros, una vez deducidas las cantidades necesarias para (i) hacer los pagos o las provisiones relacionados con los impuestos correspondientes, (ii) las separaciones que resulten obligatorias por imperativo legal, y (iii) en su caso, la amortización de pérdidas de ejercicios anteriores, se aplicarán de la siguiente manera: (a) un 5% para constituir, incrementar o en su caso reponer el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20% del capital social pagado; (b) las cantidades que la asamblea general ordinaria de accionistas determine para crear o incrementar las reservas generales o especiales; (c) el monto que la asamblea general ordinaria de accionistas determine para realizar adquisiciones de acciones propias en apego a lo establecido en la legislación de la materia y los estatutos sociales, y (d) el remanente, si lo hubiera, se aplicará según lo determine la asamblea general ordinaria de accionistas, incluyendo, en su caso, para pagar un dividendo a todos los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias.

Los dividendos los decretará la asamblea general ordinaria de accionistas. Los pagos de dividendos se harán en los días y lugares que determine la propia asamblea, el Consejo de Administración o su Presidente, y se darán a conocer por medio de aviso que se publique, ya sea en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía o en el periódico oficial del domicilio de la Compañía. Los dividendos no cobrados dentro de cinco años, contados a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos a favor de la Compañía.

## ***Disolución y Liquidación***

La Compañía se disolverá en los supuestos enumerados en el artículo 229 de la LGSM, pero únicamente de acuerdo con lo previsto en el artículo 232 de dicha ley. La liquidación de la Compañía deberá sujetarse a lo dispuesto por el Capítulo 11 de la LGSM, y se llevará a cabo por uno o más liquidadores, quienes tendrán las facultades que establece la LGSM o, en su caso, las que determine la asamblea general extraordinaria de accionistas que los haya designado.

## ***Ley aplicable y jurisdicción***

En todo lo no previsto expresamente en los estatutos sociales regirán las disposiciones de la LGSM, la LMV, las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y demás legislación aplicable en México.

Todos los conflictos, disputas, diferencias o desacuerdos que surjan entre dos o más accionistas o entre dos o más grupos de accionistas o entre cualquiera de ellos y la Compañía, que deriven de los estatutos sociales o que guarden relación con los mismos, deberán ser resueltos por los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de México, y las partes expresamente se someten a la jurisdicción de dichos tribunales, renunciando de forma expresa a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por virtud de su domicilio actual o futuro, o por cualquier otra razón.

## ***Otros convenios***

Con fecha 20 de septiembre de 2016, la Emisora celebró con IFC y CII, accionistas actuales de la Compañía, un Contrato de Cumplimiento de Políticas (*Policy Rights Agreement*), por virtud del cual acordó sujetarse a ciertas obligaciones (en tanto IFC y CII sean accionistas de la Compañía) para cumplir con ciertas políticas establecidas por IFC y CII como organismos internacionales en materia de anti-corrupción, ambiental, de salud y seguridad, así como proporcionar cierta información a IFC y CII, sujeto a lo permitido bajo la legislación aplicable, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones.

Por otra parte, a la fecha del presente Reporte, los accionistas de Vinte no tienen celebrados convenios que tengan por efecto (i) retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Compañía, (ii) establecer obligaciones de no desarrollar giros comerciales que compitan con la Compañía, (iii) acordar derechos y obligaciones que establezcan opciones de compra o venta de Acciones, (iv) acordar enajenaciones y demás actos jurídicos relativos al dominio, disposición o ejercicio del derecho de preferencia, (v) acordar el ejercicio del derecho de voto en asambleas de accionistas, (vi) acordar la enajenación de Acciones en oferta pública, u otras cuestiones similares.

## **V. MERCADO DE CAPITALES**

### **1. Estructura Accionaria**

A la fecha del presente reporte, la composición accionaria de Vinte es la siguiente (ver sección "Administradores y Accionistas"):

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u> (sin expresión de valor nominal)		<u>Total</u>	<u>%</u>
	<u>Sección Única</u>			
	<u>Capital Fijo</u>	<u>Capital Variable</u>		
Sergio Leal Aguirre	60,000	47,685,769	47,745,769	22.06%
Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano	50,000	41,831,369	41,881,369	19.35%
René Jaime Mungarro	50,000	24,063,969	24,113,969	11.14%
Otros Consejeros y Directivos	40,000	18,451,807	18,491,807	8.54%
Inter-American Investment Corporation	-	1,010,333	1,010,333	0.47%
Proparco	-	13,925,792	13,925,792	6.43%
Danish SDG Investment Fund / IFU	-	14,364,694	14,364,694	6.64%
Público Inversionista	-	50,368,082	50,368,082	23.27%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	-	4,523,598	4,523,598	2.09%
<b>Total (capital social autorizado):</b>	<b>200,000</b>	<b>216,225,413</b>	<b>216,425,413</b>	<b>100.00%</b>

## 2. Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las Acciones solo cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "VINTE".

En las siguientes tablas se muestra el precio de cierre, mínimo y máximo de cotización de las acciones VINTE\* en la BMV durante los periodos indicados, así como el volumen operado:

### Anual

<u>Año</u>	<u>Precio de la Acción al cierre del periodo</u>	<u>Precio Mínimo durante el periodo</u>	<u>Precio máximo durante el periodo</u>	<u>Volumen Operado (Acciones)</u>
2016	26.32	25.98	26.49	7,298,148
2017	26.19	25.00	26.35	3,432,957
2018	29.00	25.00	29.00	10,481,406
2019	28.20	27.10	29.00	16,330,801
2020	28.49	26.99	29.50	1,065,581
2021	28.40	27.61	29.49	1,337,390
2022	31.61	26.91	36.12	2,231,362
2023	30.92	30.50	32.50	6,319,001

### Trimestral

<u>Trimestre</u>	<u>Precio de la Acción al cierre del periodo</u>	<u>Precio Mínimo durante el periodo</u>	<u>Precio máximo durante el periodo</u>	<u>Volumen Operado (Acciones)</u>
1T 2021	28.50	28.05	28.80	911,565
2T 2021	28.60	27.99	28.85	91,392
3T 2021	28.40	27.61	28.70	213,037
4T 2021	28.40	27.90	29.49	121,396
1T 2022	27.80	26.91	28.90	1,708,196
2T 2022	36.10	27.80	36.10	180,298
3T 2022	31.00	31.00	36.12	275,909
4T 2022	31.61	30.80	32.51	66,959
1T 2023	31.55	31.54	31.99	466,460
2T 2023	31.56	30.99	31.59	424,788
3T 2023	31.00	30.50	32.50	262,342
4T 2023	30.92	30.91	31.00	5,165,411
1T 2024	30.81	29.99	30.92	101,742

### Mensual

Periodo	Precio de la Acción al cierre del periodo	Precio Mínimo durante el periodo	Precio máximo durante el periodo	Volumen Operado (Acciones)
ene./22	28.50	28.40	28.90	1,559,162
feb./22	28.00	27.80	28.69	125,622
mar./22	27.80	26.91	28.30	23,412
abr./22	28.26	27.95	28.26	3,244
may./22	28.85	27.80	28.85	169,152
jun./22	36.10	28.85	36.10	7,902
jul./22	36.00	33.50	36.12	77,307
ago./22	34.69	34.69	36.10	12,402
sep./22	31.00	31.00	36.00	186,200
oct./22	31.00	30.80	32.51	27,170
nov./22	31.61	31.05	31.62	36,990
dic./22	31.61	31.61	31.61	2,799
ene./23	31.61	31.61	31.61	5,355
feb./23	31.61	31.61	31.61	15,308
mar./23	31.55	31.54	31.99	445,797
abr./23	31.55	31.55	31.55	62,756
may./23	31.55	31.55	31.55	348,800
jun./23	31.56	30.99	31.59	13,232
jul./23	31.56	31.00	31.56	23,921
ago./23	31.00	30.50	32.50	28,307
sep./23	31.00	31.00	31.00	210,114
oct./23	31.00	31.00	31.00	9,305
nov./23	30.95	30.95	31.00	15,448
dic./23	30.92	30.91	30.95	5,140,658
ene./24	30.85	30.84	30.92	67,762
feb./24	30.82	30.80	30.85	21,538
mar./24	30.81	29.99	30.83	12,442

La Compañía no puede predecir el nivel de liquidez que tendrá el mercado para sus Acciones. En el supuesto de que el volumen de cotización de las Acciones de la Compañía en la BMV disminuya por debajo de los niveles establecidos, su inscripción podría cancelarse. A la fecha, la negociación de las Acciones de la Compañía no ha sido objeto de suspensión alguna.

La acción VINTE\* a la fecha del presente reporte es incluida en los índices S&P/BMV Sector Industrial, Bloomberg ESG Data Index y Bloomberg ESG Coverage Index.

### 3. Formador de mercado

La Compañía realizó la contratación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, para la prestación de servicios como Formador de Mercado por un periodo de 6 meses a partir del 2 de julio de 2018, fecha de autorización por parte de la Bolsa Mexicana de Valores, renovándose automáticamente por periodos iguales en caso de que ninguna de las partes de aviso de dar por terminado el contrato. El Formador de Mercado tiene el objetivo de promover la bursatilidad y estabilidad de precios con una presencia operativa continua sobre la acción VINTE durante cada Sesión de Remate. Asimismo, se han realizado renovaciones del contrato por periodos adicionales de 12 meses, terminando en diciembre de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, con opción a renovarse automáticamente por un periodo igual. Dicho Formador de Mercado ha sido el único con el que la Compañía ha operado.

Resumen de Contrato de servicios de Formador de Mercado:

Tipo de Valor: Acciones

Clave de cotización: VINTE\*

Código ISIN / CUSIP: MX01VI050002

Periodo de contrato: 12 meses

Siguiente vencimiento: 31 de diciembre de 2024

Posturas: Presentar posturas de compra y venta con un diferencial máximo de 2.5%

Permanencia en corros: Al menos 80% del tiempo de remate por cuenta propia

En el cumplimiento de sus obligaciones operativas durante cada sesión de remate, el formador de mercado tiene la obligación de apegarse a lo establecido en el manual de reglas operativas para el Sistema Electrónico de Negociación y en el Reglamento Interior de la BMV, así como en las reglas establecidas en las demás disposiciones legales que le resultan aplicables respecto al ejercicio y cumplimiento de sus funciones en el mercado.

A continuación, se presenta un análisis de la operatividad del Formador de Mercado desde su contratación:

Periodo	# de Acciones Compradas	# de Acciones Vendidas	Total Volumen de Acción VINTE
Julio 2018	42,782	33,932	46,888
Agosto 2018	12,527	13,909	4,340,843
Septiembre 2018	25,273	27,693	86,214
Octubre 2018	30,970	24,651	68,061
Noviembre 2018	36,583	38,378	126,050
Diciembre 2018	45,250	42,319	355,197
Enero 2019	18,368	7,178	31,244
Febrero 2019	47,038	33,553	7,174,736
Marzo 2019	40,274	75,872	1,424,612
Abril 2019	30,032	4,937	49,262
Mayo 2019	82,550	75,326	2,773,916
Junio 2019	111,414	92,535	1,954,896
Julio 2019	41,930	92,651	1,503,613
Agosto 2019	34,876	32,268	104,111
Septiembre 2019	41,795	33,183	877,438
Octubre 2019	42,872	55,288	165,008
Noviembre 2019	16,540	15,407	48,642
Diciembre 2019	14,674	11,508	223,323
Enero 2020	7,943	5,600	30,023
Febrero 2020	23,620	11,612	56,870
Marzo 2020	25,114	31,135	79,326
Abril 2020	61,277	73,870	219,745
Mayo 2020	7,893	9,808	209,958
Junio 2020	22,025	19,154	49,146
Julio 2020	12,730	10,404	66,422
Agosto 2020	12,199	12,502	80,031
Septiembre 2020	15,287	338	97,096
Octubre 2020	32,251	43,037	108,406
Noviembre 2020	15,833	24,924	54,369
Diciembre 2020	4,784	5,000	14,189
Enero 2021	5,386	1,622	721,865
Febrero 2021	7,097	6,297	176,115
Marzo 2021	6,395	4,660	13,585
Abril 2021	14,815	15,593	46,304
Mayo 2021	6,744	3,433	26,589
Junio 2021	4,562	2,649	18,499
Julio 2021	31,888	38,705	106,505
Agosto 2021	9,115	6,795	21,535
Septiembre 2021	16,347	11,102	84,997
Octubre 2021	8,293	2,210	10,591

Noviembre 2021	16,169	1,660	18,117
Diciembre 2021	21,167	43,399	92,688
Enero 2022	40,204	2,316	1,559,162
Febrero 2022	9,791	32,000	125,622
Marzo 2022	6,615	-	23,412
Abril 2022	2,855	-	3,244
Mayo 2022	10,889	37,000	169,152
Junio 2022	4,295	90	7,902
Julio 2022	7,764	20,195	77,307
Agosto 2022	5,287	32	12,402
Septiembre 2022	7,781	-	186,200
Octubre 2022	14,642	11,608	27,170
Noviembre 2022	9,073	491	36,990
Diciembre 2022	2,315	142	2,799
Enero 2023	2,465	355	5,355
Febrero 2023	3,561	9,998	15,308
Marzo 2023	25,997	49,335	445,797
Abril 2023	15,725	11,910	62,756
Mayo 2023	11,342	14,253	348,800
Junio 2023	6,256	210	13,232
Julio 2023	20,941	6	23,921
Agosto 2023	10,477	15,002	28,307
Septiembre 2023	3,941	-	210,114
Octubre 2023	9,086	-	9,305
Noviembre 2023	15,413	-	15,448
Diciembre 2023	3,457	10	5,140,658
Enero 2024	6,650	60,019	67,762
Febrero 2024	21,452	-	21,538
Marzo 2024	12,144	-	12,442

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020, el formador de mercado operó un total de 488,340 Acciones, equivalente al 45.8% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread (o diferencial) promedio de precios de las Acciones fue de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, comparado con un spread promedio de 1.07%, 2.85% y 4.07% para los periodos de enero a diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. El spread del periodo de enero a diciembre de 2020 implica una disminución del spread promedio del 65%, comparado con el del mismo periodo del 2017. Asimismo, el precio de las acciones del 2 de julio de 2018 al 31 de diciembre de 2020 pasó de \$26.10 a \$28.49, lo que representa un incremento del 9.16%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021, el formador de mercado operó un total de 286,103 Acciones, equivalente al 21.4% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, comparado con un spread promedio de 1.41% para el periodo de enero a diciembre de 2020, lo cual implica una disminución del spread promedio del 10%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2021 pasó de \$28.49 a \$28.40, lo que representa una disminución del 0.32%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022, el formador de mercado operó un total de 225,385 Acciones, equivalente al 10.1% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, comparado con un spread promedio de 1.27% para el periodo de enero a diciembre de 2021, lo cual implica un aumento del spread promedio del 51%. Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2022 pasó de \$28.40 a \$31.61, lo que representa un aumento del 11.30%.

Del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, el formador de mercado operó un total de 229,740 Acciones, equivalente al 3.6% del total de Acciones negociadas. Adicionalmente, el spread promedio de precios de las Acciones fue de 1.01% para el periodo de enero a diciembre de 2023, comparado con un spread promedio de 1.91% para el periodo de enero a diciembre de 2022, lo cual implica una disminución del spread promedio del 47%.

Asimismo, el precio de las acciones del 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023 pasó de \$31.61 a \$30.92, lo que representa una disminución del 2.18%.

Como resultado de la contratación del Formador de Mercado, la acción VINTE\* ha operado en todas las sesiones bursátiles excepto 17 desde el inicio del contrato. A continuación, se incluye la clasificación de nivel de bursatilidad de la acción VINTE\* en los últimos 3 años:

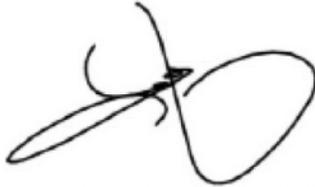
<b>Índice de Bursatilidad (VINTE*)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Enero	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Febrero	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Marzo	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Abril	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Mayo	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Junio	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Julio	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA
Agosto	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA
Septiembre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA
Octubre	MEDIA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA
Noviembre	BAJA	BAJA	MÍNIMA	BAJA	BAJA	BAJA
Diciembre	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA

## VI. PERSONAS RESPONSABLES

### DELEGADOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMISORA

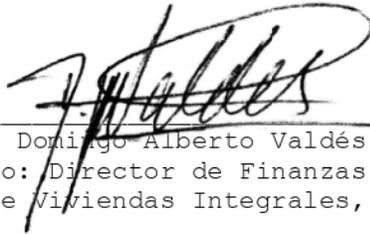
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



---

Por: René Jaime Mungarro  
Cargo: Director General  
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.



---

Por: Domingo Alberto Valdés Díaz  
Cargo: Director de Finanzas  
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.



---

Por: Dalia Alondra Rodríguez Álvarez  
Cargo: Responsable Jurídico Corporativo  
Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros Básicos Consolidados que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2023, 2022 y 2021, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Básicos Consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

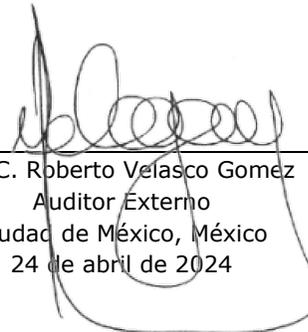
Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante legal  
Ciudad de México, México  
24 de abril de 2024



---

C.P.C. Roberto Velasco Gomez  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
24 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



## **VI. ANEXOS**

1. Estados Financieros Consolidados Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y dictamen de los auditores independientes del 24 de abril de 2024.
2. Informe del Comité de Auditoría por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.
3. Informe del Comité de Prácticas Societarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.
4. Carta de Independencia del Auditor Externo



Ciudad de México a 30 de abril de 2024

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**

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

**CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE\***

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

DECLARACIÓN DE LOS FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Con relación a los Estados Financieros Auditados Consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y dictamen de los auditores independientes de fecha 24 de abril de 2024, presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público inversionista, nos permitimos hacer constar lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los Estados Financieros Auditados Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros anuales o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Muy atentamente,

Lic. René Jaime Mungarro  
Cargo: Director General

Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz  
Cargo: Director de Finanzas

Lic. Dalia Alondra Rodríguez Álvarez  
Cargo: Director Jurídico

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

Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428 Torre 1, Piso 12, Oficina 1201  
Col. Alcaldía Cuajimalpa 05349 Ciudad de México, México  
RFC: VVI 010822 BF6 Tel./Fax. 50 10 73 60

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

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



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

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

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Vinte"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### ***Fundamentos de la opinión***

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con lo emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)



## **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

## **Valor en libros de los inventarios inmobiliarios**

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

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

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

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto fueron los siguientes:

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

(Continúa)



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

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende lo siguiente: *i*) el informe anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"); y *ii*) otra información adicional, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada en este informe del auditor con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento respecto al EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", por sus siglas en inglés), de la Entidad, esta información está presentada en la Nota 16 d.

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

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

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

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

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

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

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

*(Continúa)*



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

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

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

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



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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023 y que son en consecuencia, la cuestión clave de auditoría. Describimos esa cuestión en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Roberto Velasco Gómez  
Ciudad de México, México  
24 de abril de 2024



(Concluye)



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

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

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



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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



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

# Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos) - Nota 20

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

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



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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



# Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

## 1. Actividades y eventos relevantes

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

### Oficinas principales

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

### *Eventos relevantes*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

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

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

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.



La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 3. Principales políticas contables

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

a. ***Declaración de cumplimiento***

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

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento, adicional cabe mencionar que estos han sido preparados sobre la base de costo histórico.

i. ***Costo histórico***

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

ii. ***Valor razonable***

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

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

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



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

Los estados financieros consolidados incluyen los de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V. y Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Vinte Viviendas Integrales, S.A.B de C.V. y Subsidiarias:

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

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de.C.V. reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

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

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

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

Subsidiarias	Participación			Actividades
	2023	2022	2021	
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de construcción

Subsidiarias	Participación			Actividades
	2023	2022	2021	
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Servicios de internet
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	99.99	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios
Xante&VI S.A.P.I. de C.V. (antes Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.)	99.99	99.99	99.99	Servicios de personal y asesoría



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

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

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

d. ***Instrumentos financieros***

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

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en los resultados consolidados.

e. ***Activos financieros***

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) *Deterioro de activos financieros*

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



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

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

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

#### *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

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

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

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

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



(iv) *Definición de incumplimiento*

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

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

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

(v) *Política de bajas*

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

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

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

(vii) *Baja de activos financieros*

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

(viii) *Pasivos financieros y capital*

*Clasificación como deuda o capital*

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

*Instrumentos de capital*

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



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

f. ***Pasivos financieros***

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

*Baja de pasivos financieros*

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

g. ***Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido***

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros consolidados del periodo.

El efectivo restringido corresponde a un fideicomiso de administración y garantía destinado a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 15).

h. ***Inventarios inmobiliarios y costo de ventas***

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas o propiedades residenciales como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se reconoce el ingreso por la venta de la propiedad.

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

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



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

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

j. ***Propiedades, mobiliario y equipo***

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta como se muestra a continuación. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles se muestran a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10

Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

k. ***Deterioro de activos***

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, no existieron indicios por deterioro.

l. ***Anticipos de clientes***

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas o propiedades residenciales, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta. El monto componente de financiamiento por los anticipos recibidos no es material respecto al valor de la propiedad residencial.



m. ***Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de propiedades residenciales y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los inventarios inmobiliarios.

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

n. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



o. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

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

p. **Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación**

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediaciones.

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

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

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

q. **Beneficios directos a los empleados a corto plazo**

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



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

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

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

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

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

- **Impuestos a la utilidad causados**

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

- **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo de reporte.



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

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

s. ***Reconocimiento de ingresos***

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente / servicios y contratos de construcción).

Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- *Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales* - Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la entrega física de la propiedad y/o la escrituración, lo que ocurra primero.
- *Venta de equipamiento para la vivienda* - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.
- *Ingresos por servicios y contratos de construcción* - El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de “inputs” o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.
- *Otros ingresos* - Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

t. ***Otras provisiones***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

u. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.



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

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

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

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

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

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

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

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

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

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

- Impuestos diferidos en pérdidas fiscales

Como se menciona en la Nota 25d, la Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

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

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

1. Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

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



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

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

2. Costos estimados de obra por completar

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

5. **Operaciones que no afectaron los flujos de efectivo**

Las principales operaciones que no afectaron los flujos consolidados de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron:

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

6. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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

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

<sup>(1)</sup> Corresponde al fideicomiso de administración y garantía de los certificados bursátiles Vinte 18X, destinado como mecanismo alternativo para el pago de intereses ordinarios y, en su caso, de intereses moratorios y de principal, según corresponda, debidos durante la vigencia de la emisión (Nota 15).



## 7. Cuentas por cobrar - neto

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

- Durante el ejercicio 2022, la Entidad realizó una venta de terreno ubicado en Querétaro por la cantidad de \$130,000, por el cual al 31 de diciembre de 2023 existe una cuenta por cobrar por \$13,000 recuperable por parcialidades de 2023 hasta el ejercicio 2024.
- Durante el ejercicio 2023, la entidad realizó una venta de terreno ubicado en Monterrey por la cantidad de \$ 364,000,
- Cuenta por cobrar con autoridades municipales correspondiente a la obra primaria colector de drenaje sanitario para el proyecto Real Lucerna y obra primaria de línea de conducción de agua potable para el proyecto Real Amalfi.

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

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

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

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



2023	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	%	%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>1,050</u>	\$ <u>825</u>	\$ <u>1,876</u>
2022	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	6%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>1,590</u>	\$ <u>1,250</u>	\$ <u>2,840</u>
2021	Cuentas por cobrar No vencido	>90	Total
Tasa de pérdida crediticia esperada	0.1%	6%	
Valor en libros estimado bruto en incumplimiento	\$ <u>589</u>	\$ <u>848</u>	\$ <u>1,437</u>

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

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

	2023	2022	2021
90-120 días	\$ 5,530	\$ 5,129	\$ 5,510
Más de 120 días	\$ <u>14,234</u>	\$ <u>14,746</u>	\$ <u>12,995</u>
Total	\$ <u>19,764</u>	\$ <u>19,875</u>	\$ <u>18,505</u>

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

### **Concentración de riesgos crediticios**

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”) y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”). Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los clientes de la Entidad, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2023 el 39.9% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 8.0% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 2.7% INFONAVIT Total, 11.0% FOVISSSTE, 27.1% Banca comercial, 5.1% Cofinanciamientos, 12.7% sin crédito hipotecario y 1.4% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2022 el 31.1% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 4.7% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 0.9% INFONAVIT Total, 13.8% FOVISSSTE, 31.4% Banca comercial, 6.4% Cofinanciamientos, 15.2% sin crédito hipotecario y 1.2% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2021 el 31.8% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional (incluyendo 3.5% a través del nuevo producto “Unamos Créditos”), 0.5% INFONAVIT Total, 18.7% FOVISSSTE, 28.9% Banca comercial, 7.2% Cofinanciamientos, 11.9% sin crédito hipotecario y 1.0% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda



## 8. Inventarios inmobiliarios

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

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

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

## 9. Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

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

## 10. Propiedades, mobiliario y equipo

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



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

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

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



	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Depreciación acumulada:				
Edificios	7,410	2,200	-	9,610
Mejoras a edificios	3,834	1,756	(871)	4,719
Equipo de cómputo y comunicación	24,764	3,146	(2,772)	25,138
Mobiliario y equipo	12,755	2,709	(335)	15,129
Maquinaria y equipo	1,989	46	-	2,035
Equipo de transporte y casetas móviles	38,775	3,936	(589)	42,122
Mobiliario casa muestra	5,829	1,346	(393)	6,782
Total depreciación acumulada	<u>95,356</u>	<u>15,139</u>	<u>(4,960)</u>	<u>105,535</u>
Inversión neta	<u>\$ 98,279</u>	<u>\$ 2,664</u>	<u>\$ (5,733)</u>	<u>\$ 95,210</u>
	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adiciones/depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Terrenos	\$ 12,205	\$ -	\$ (3,071)	\$ 9,134
Edificios	46,275	-	(4,673)	41,602
Mejoras a edificios	24,121	98	(723)	23,496
Equipo de cómputo y comunicación	31,804	2,764	(3,446)	31,122
Mobiliario y equipo	29,255	670	(2,423)	27,502
Maquinaria y equipo	4,514	23	(2,336)	2,201
Equipo de transporte y casetas móviles	44,693	3,259	(1,826)	46,126
Mobiliario casa muestra	11,197	1,505	(250)	12,452
Total inversión	<u>204,064</u>	<u>8,319</u>	<u>(18,748)</u>	<u>193,635</u>
Depreciación acumulada:				
Edificios	6,304	2,255	(1,149)	7,410
Mejoras a edificios	2,925	1,584	(675)	3,834
Equipo de cómputo y comunicación	23,827	3,994	(3,057)	24,764
Mobiliario y equipo	13,271	2,754	(3,270)	12,755
Maquinaria y equipo	2,979	107	(1,097)	1,989
Equipo de transporte y casetas móviles	34,246	6,082	(1,553)	38,775
Mobiliario casa muestra	4,813	1,193	(177)	5,829
Total depreciación acumulada	<u>88,365</u>	<u>17,969</u>	<u>(10,978)</u>	<u>95,356</u>
Inversión neta	<u>\$ 115,699</u>	<u>\$ (9,650)</u>	<u>\$ (7,770)</u>	<u>\$ 98,279</u>

## 11. Otros activos

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



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

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

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Inversión:				
Software	\$ 36,397	\$ 23,836	\$ (24,233)	\$ 36,000
Equipos	1,302	-	(260)	1,042
Activos por derecho de uso	52,783	4,161	(8,991)	47,953
Patentes	3,181	242	-	3,423
Otros pagos anticipados	268	258	(268)	258
Depósitos en garantía	<u>4,418</u>	<u>1,731</u>	<u>(3,818)</u>	<u>2,331</u>
Total inversión	98,349	30,228	(37,570)	91,007



	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Amortización acumulada:				
Software	19,865	16,484	(22,064)	14,285
Activos por derecho de uso	15,586	12,749	(8,991)	19,344
Equipos	<u>549</u>	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>599</u>
Total amortización acumulada	<u>36,000</u>	<u>29,283</u>	<u>(31,055)</u>	<u>34,228</u>
Inversión neta	<u>\$ 62,349</u>	<u>\$ 945</u>	<u>\$ (6,515)</u>	<u>\$ 56,779</u>

**Activo por derecho de uso**

	Espacio físico	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
<i>Inversión:</i>				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 2,273	\$ 45,769	\$ 4,741	\$ 52,783
Adiciones por nuevos arrendamientos	34	3,147	980	4,161
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>(8,991)</u>	<u>-</u>	<u>(8,991)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>2,307</u>	<u>39,925</u>	<u>5,721</u>	<u>47,953</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	6,786	8,726	6,316	21,828
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(958)</u>	<u>(958)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>9,093</u>	<u>48,651</u>	<u>11,079</u>	<u>68,823</u>
Adiciones por nuevos arrendamientos	424	4,044	17,948	22,416
Baja por cancelación de contratos	<u>-</u>	<u>(5,401)</u>	<u>(3,290)</u>	<u>(8,691)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 9,517</u>	<u>\$ 47,294</u>	<u>\$ 25,737</u>	<u>\$ 82,548</u>
	Espacio físico	Cómputo y comunicación	Equipo de transporte	Total
<i>Depreciación acumulada</i>				
Saldos 31 de diciembre de 2021	\$ 713	\$ 12,772	\$ 2,101	\$ 15,586
Depreciación del ejercicio	390	10,674	1,685	12,749
Baja por cancelación de contrato	<u>-</u>	<u>(8,991)</u>	<u>-</u>	<u>(8,991)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2022	<u>1,103</u>	<u>14,455</u>	<u>3,786</u>	<u>19,344</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>1,204</u>	<u>25,470</u>	<u>1,935</u>	<u>28,609</u>
Depreciación del ejercicio	411	12,705	1,869	14,985
Baja por cancelación de contrato	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(869)</u>	<u>(869)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2023	<u>1,514</u>	<u>27,160</u>	<u>4,786</u>	<u>33,460</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>7,579</u>	<u>21,491</u>	<u>6,293</u>	<u>35,363</u>
Depreciación del ejercicio	1,869	13,983	4,112	19,964
Baja por cancelación de contrato	<u>-</u>	<u>(5,401)</u>	<u>(2,705)</u>	<u>(8,106)</u>
Depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2023	<u>3,383</u>	<u>35,741</u>	<u>6,194</u>	<u>45,318</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 6,134</u>	<u>\$ 11,553</u>	<u>\$ 19,543</u>	<u>\$ 37,230</u>



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

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

<b>Año que terminará al 31 de diciembre de</b>	<b>Importe</b>
2025	\$ 9,153
2026	7,938
2027	<u>3,708</u>
Total	<u>\$ 20,799</u>

Las actividades de arrendamiento de activos de la Entidad comprenden activos dedicados a la operación por colocación y administración de financiamientos. Por los contratos de arrendamiento registrados al 31 de diciembre de 2023 no existen salidas de efectivo futuras derivadas de garantías de valor residual, opciones de extensión y terminación de contratos, restricciones impuestas por los arrendatarios ni transacciones de venta con arrendamiento en vía de regreso.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad registró gastos en resultados \$16,316, \$10,053 y \$6,366 respectivamente, relacionados con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor.

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

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

Con fecha 26 de agosto de 2022, la Entidad y Lagatus, S.A. de C.V. (en lo sucesivo “Lagatus”), celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y actividades empresariales número CIB/3698, que tiene como objetivo adquirir y desarrollar los activos inmobiliarios para que se destinen a vivienda, locales comerciales y equipamiento urbano; principalmente en el Estado de México. El porcentaje de Derechos Fideicomisarios al momento de la firma del contrato es de 50% para Vinte y 50% para Lagatus; por lo tanto, ambos fideicomitentes llevarán a cabo en forma conjunta el desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2023, Vinte ha aportado la cantidad de \$24,000 en efectivo.

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

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

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



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

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

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

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

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

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



## 15. Deuda a largo plazo

	2023	2022	2021
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
Crédito revolvente con La Corporación Financiera Internacional (“IFC”) del Banco Mundial hasta por aproximadamente \$211 millones de pesos, tasa de interés fija de 8.23% anual, incluyendo un beneficio de 20 puntos base para proyectos “Certificados EDGE”, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de junio de 2025	\$ 90,349	\$ 150,574	\$ 210,800
Crédito revolvente, con la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial hasta por \$300 millones de pesos, tasa de interés del 2.90%, incluyendo un beneficio de hasta 20 puntos base para proyectos “Certificados EDGE”, garantizando por inventarios inmobiliarios, con vencimiento el 15 de julio de 2026.	-	-	-
Línea de crédito revolvente hasta por \$150 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S.A. institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y vencimiento el 30 de junio de 2027 con tasa de interés de 2.00%	-	-	-
Línea de Crédito Puente hasta por \$285 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 22 de julio de 2024 para la quinta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185	34,946	149,278	76,856
Línea de Crédito hasta por \$292,157,623 pesos con Banco Regional de Monterrey, SA., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero con tasa de interés de 3.15% con vencimiento el 7 de noviembre de 2025 para la sexta Etapa del proyecto en Mayakobá a nombre del Fideicomiso CIB 2185.	132,653	90,880	-



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



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



	2023	2022	2021
<i>Programas de certificados bursátiles:</i>			
Certificados Bursátiles VINTE 23X SDG con una tasa de interés de 2.50% con vencimiento en noviembre 2028, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$5,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	1,500,000	-	-
Certificados Bursátiles VINTE18X con una tasa de interés bruto anual de 9.83%, pagadero semestralmente, con vencimiento en agosto 2025 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. garantizado parcialmente con el aval de Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest).	800,000	800,000	800,000
Certificados Bursátiles VINTE 20X SDG con una tasa de interés de 2.50% con vencimiento en noviembre 2027, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	400,000	400,000	400,000
Certificados Bursátiles VINTE 17-2 con una tasa de interés bruto anual de 9.70%, pagadero semestralmente, con vencimiento en junio 2027 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	185,000	185,000	185,000
Certificados Bursátiles VINTE 19-2X con una tasa de interés bruto anual de 10.00% con vencimiento en junio 2026, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por \$4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	407,010	407,010	407,010



	2023	2022	2021
Certificados Bursátiles VINTE 19X con una tasa de interés de 2.28% con vencimiento en febrero 2023, al amparo de un Programa de Colocación de Largo Plazo hasta por 4,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	-	-	292,990
<b>Total</b>	<u>4,099,580</u>	<u>2,853,845</u>	<u>2,811,689</u>
<b>Menos:</b>			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(149,767)	(274,965)	(111,581)
Gastos de colocación de deuda	(92,256)	(75,215)	(85,991)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	<u>51,529</u>	<u>44,678</u>	<u>42,527</u>
<b>Deuda a largo plazo</b>	<u>\$ 3,909,086</u>	<u>\$ 2,548,343</u>	<u>\$ 2,656,644</u>

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

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

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

Años	Montos
2025	\$ 1,011,759
2026	453,748
2027	958,389
2028	<u>1,485,190</u>
	<u>\$ 3,909,086</u>

#### *Principales características de los acuerdos de deuda*

Los contratos y convenios con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. En opinión de la Administración de la Entidad, dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y estima cumplir cada una de ellas al término de dichos contratos, además de que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado.

Los intereses y primas pagadas a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, son como sigue:

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



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

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

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

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



	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2021
<b>Deuda:</b>				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 550,540	\$ 2,200,928	\$ (2,024,779)	\$ 726,689
Certificados bursátiles	2,400,000	-	(315,000)	2,085,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 12)	<u>257,238</u>	<u>1,012,483</u>	<u>(879,873)</u>	<u>389,848</u>
Total deuda	3,207,778	3,213,411	(3,219,652)	3,201,537
<b>Gastos de colocación de deuda:</b>				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(92,481)	(3,014)	9,503	(85,992)
Amortización acumulada de gastos de deuda	<u>35,194</u>	<u>16,837</u>	<u>(9,503)</u>	<u>42,528</u>
Total gastos de colocación de deuda	<u>(57,287)</u>	<u>13,823</u>	<u>-</u>	<u>(43,464)</u>
Total, neto	<u>\$ 3,150,491</u>	<u>\$ 3,227,234</u>	<u>\$ (3,219,652)</u>	<u>\$ 3,158,073</u>

## 16. Instrumentos financieros

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

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

### b. *Administración del riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con 2023, 2022 y 2021.

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

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

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



	2023	2022	2021
Capital contable (ii)	\$ <u>4,843,873</u>	\$ <u>4,596,126</u>	\$ <u>4,369,338</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>52.7%</u>	<u>46.0%</u>	<u>44.0%</u>

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

c. **Categorías de los instrumentos financieros** - Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2023	2022	2021
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,507,380	\$ 710,836	\$ 844,091
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	837,018	587,865	703,853
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>52,203</u>	<u>43,575</u>	<u>31,007</u>
	<u>\$ 2,396,601</u>	<u>\$ 1,342,276</u>	<u>\$ 1,578,951</u>
Pasivos financieros	2023	2022	2021
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 504,258	\$ 376,116	\$ 389,848
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	325,052	261,843	230,831
Cuentas por pagar a proveedores	241,075	245,567	315,658
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	332,572	329,396	312,684
Pasivos por arrendamiento	37,198	35,783	29,144
Deuda	<u>4,058,853</u>	<u>2,823,307</u>	<u>2,768,225</u>
	<u>\$ 5,499,008</u>	<u>\$ 4,072,012</u>	<u>\$ 4,046,390</u>

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

d. **Administración del nivel de apalancamiento (información No auditada)** - La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2023, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$4,059 millones. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$550 millones (14%) en líneas corporativas con vencimiento a largo plazo, \$3,260 millones (80%) a través de financiamiento bursátil y \$249 millones (6%) a través de créditos puente correspondientes a Jardines de Mayakoba. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$115 millones y los gastos de colocación de deuda ascienden a \$35 millones



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

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

- e. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 500 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos se hubiera incrementado o disminuido en \$202,943, \$141,165 y \$138,411, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente (sin considerar el efecto de la deuda a tasa fija), y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de los inventarios inmobiliarios, neto de su efecto de impuestos.

En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad, excepto las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

**18. Impuestos y gastos acumulados**

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

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

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

	2023	2022	2021
Beneficios directos sueldos y salarios (incluyendo compensación variable en función de los resultados de la Entidad y del área de responsabilidad de cada funcionario)	<u>\$ 115,378</u>	<u>\$ 120,116</u>	<u>\$ 117,128</u>

**19. Transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad presenta una cuenta por cobrar con Fideicomiso CIB/3698 por la cantidad de \$86,715, correspondiente a contratos de compraventa de terrenos ubicados en Estado de México, reconocidos en los ingresos por venta de propiedades inmobiliarias de los estados de resultados consolidados.

**20. Capital contable**

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

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

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



- b. En la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta 180,000,020, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se han pagado \$176,409 equivalente a \$0.83 por acción a pagarse en dos exhibiciones a pagarse durante los meses de mayo y octubre. Se realizaron los pagos de cada exhibición el 8 de mayo de 2023 y 11 de octubre de 2023.
- c. En Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas celebrada el 28 de abril de 2022, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$160,155 de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se han pagado \$157,195, equivalente a \$0.74 por acción a pagarse en dos exhibiciones a pagarse durante los meses de julio y octubre. Se realizaron los pagos de cada exhibición el 11 de julio de 2022 y 4 de octubre de 2022.
- d. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de octubre de 2021, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$100,205, equivalente a \$0.463 por acción a pagarse en una sola exhibición. Con fecha 28 de octubre de 2021, se llevó a cabo el pago de dividendos por la cantidad de \$98,510.
- e. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril de 2021, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$100,205, equivalente a \$0.463 por acción a pagarse en dos exhibiciones. Con fecha 10 de mayo y 5 de julio de 2021, se llevó a cabo el pago de dividendos por la cantidad de \$98,549.
- f. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 25 de enero de 2021, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$100,205, equivalente a \$0.463 por acción. Con fecha 3 de febrero de 2021, se llevó a cabo el pago de dividendos, por la cantidad de \$98,647.
- g. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio deben de separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% de la inversión de los socios a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe de repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a \$202,445.
- h. Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son:

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

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

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



## 22. Información por líneas de negocios

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

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

	2023	2022	2021
<b>Ingresos:</b>			
Estado de México	\$ 1,176,378	\$ 1,096,579	\$ 1,225,668
Hidalgo	878,787	964,628	907,500
Quintana Roo	1,142,762	1,096,981	819,095
Querétaro	617,074	577,091	722,662
Puebla	455,772	392,622	356,660
Nuevo León	<u>549,683</u>	<u>228,881</u>	<u>129,663</u>
Total	<u>\$ 4,820,456</u>	<u>\$ 4,356,782</u>	<u>\$ 4,161,248</u>
	2023	2022	2021
<b>Costos:</b>			
Estado de México	\$ 855,696	\$ 796,723	\$ 902,303
Hidalgo	639,229	700,853	668,077
Quintana Roo	831,245	797,014	602,996
Querétaro	448,860	419,287	532,004
Puebla	331,528	285,261	262,563
Nuevo León	<u>399,838</u>	<u>166,294</u>	<u>95,454</u>
Total	<u>3,506,396</u>	<u>3,165,432</u>	<u>3,063,397</u>
Utilidad bruta	<u>\$ 1,314,060</u>	<u>\$ 1,191,350</u>	<u>\$ 1,097,851</u>
Gastos generales, administración, dirección, planeación, venta y otros	\$ (673,113)	\$ (607,360)	\$ (566,782)
Costos financieros e ingresos por intereses, Neto	(53,452)	(21,378)	(33,742)
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>(424)</u>	<u>(414)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	587,071	562,199	497,327
Impuestos a la utilidad	<u>(148,757)</u>	<u>(149,998)</u>	<u>(117,958)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 438,314</u>	<u>\$ 412,201</u>	<u>\$ 379,369</u>



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

	No. de viviendas y precios promedio					
	2023		2022		2021	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	859	\$ 1,090	815	\$ 1,085	954	\$ 1,023
Hidalgo	961	911	1,109	862	1,077	836
Quintana Roo	829	1,362	905	1,173	776	1,055
Querétaro	497	1,181	482	1,177	557	1,297
Puebla	594	767	544	713	524	680
Nuevo León	52	3,359	77	2,971	50	2,593

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

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

### 23. Costos financieros - Netos

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

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

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

### 24. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

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



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

## 25. Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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



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

2023	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 198,095	\$ 40,892	\$ 238,987
Anticipos de clientes	7,392	10,536	17,928
Acreedores diversos	7,042	(6,797)	245
Propiedades, mobiliario y equipo	7,528	(1,062)	6,466
Otras provisiones	373	12,466	12,839
	<u>220,430</u>	<u>56,035</u>	<u>276,465</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(1,223,805)</u>	<u>(174,285)</u>	<u>(1,398,090)</u>
Total pasivo	<u>\$ (1,003,375)</u>	<u>\$ (118,250)</u>	<u>\$ (1,121,625)</u>
2022	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 192,489	\$ 5,606	\$ 198,095
Anticipos de clientes	10,388	(2,996)	7,392
Acreedores diversos	6,118	924	7,042
Propiedades, mobiliario y equipo	8,415	(887)	7,528
Otras provisiones	103	270	373
	<u>217,513</u>	<u>2,917</u>	<u>220,430</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(1,102,850)</u>	<u>(120,955)</u>	<u>(1,223,805)</u>
Total pasivo	<u>\$ (885,337)</u>	<u>\$ (118,038)</u>	<u>\$ (1,003,375)</u>
2021	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales:			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 164,990	\$ 27,499	\$ 192,489
Anticipos de clientes	4,635	5,753	10,388
Acreedores diversos	5,381	737	6,118
Propiedades, mobiliario y equipo	9,203	(788)	8,415
Otras provisiones	3,948	(3,845)	103
	<u>188,157</u>	<u>29,356</u>	<u>217,513</u>
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(977,938)</u>	<u>(124,912)</u>	<u>(1,102,850)</u>
Total pasivo	<u>\$ (789,781)</u>	<u>\$ (95,556)</u>	<u>\$ (885,337)</u>



- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2023, son:

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

## 26. Contingencias

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

## 27. Compromisos

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

## 28. Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2024 por el Lic. René Jaime Mungarro, Director General y el Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*





# INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

---

**Al Consejo de Administración**

**A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**

**Estimados Señores:**

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte” o la “Sociedad” indistintamente), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Auditoría, y corresponde al ejercicio 2023:

- i. Se revisó el programa de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2023 y el alcance del mismo, el cual establece la cobertura que se tiene de las operaciones de Vinte y sus subsidiarias.
- ii. El Comité revisó los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio 2023.
- iii. El Comité evaluó periódicamente los riesgos operativos, su potencial impacto económico y de las cuestiones claves de la auditoría, así como la relevancia de las mismas y las medidas adoptadas por la Administración para su corrección.
- iv. El Comité fue informado del funcionamiento del sistema para presentar denuncias y quejas en forma anónima y confidencial, verificando que se diera debida atención a las denuncias y quejas presentadas.
- v. Se revisó el reporte entregado por el auditor externo en relación al programa de pruebas a los sistemas de control interno, verificando que fuesen declarados efectivos conforme lo establece la normativa aplicable.
- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha

firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.

- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2023, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2023, así como los correspondientes a Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). Las principales normas contables y cuestiones clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fueron: valor en libros de los inventarios inmobiliarios, y el reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias con base en la reciente adopción de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, así como su registro en el periodo correcto.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2023 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

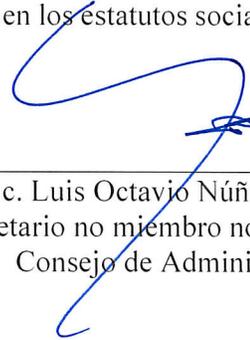
Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



---

Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes  
Presidente del Comité de Auditoría



---

Lic. Luis Octavio Núñez Orellana  
Secretario no miembro no miembro del  
Consejo de Administración



# INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México a 27 de abril de 2023

---

**Al H. Consejo de Administración**

**A la H. Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**

**Estimados Señores:**

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte” o la “Sociedad” indistintamente), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Auditoría, y corresponde al ejercicio 2022:

- i. Se revisó el programa de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2022 y el alcance del mismo, el cual establece la cobertura que se tiene de las operaciones de Vinte y sus subsidiarias.
- ii. El Comité revisó los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio 2022.
- iii. El Comité evaluó periódicamente los riesgos operativos, su potencial impacto económico y de las cuestiones claves de la auditoría, así como la relevancia de las mismas y las medidas adoptadas por la Administración para su corrección.
- iv. El Comité fue informado del funcionamiento del sistema para presentar denuncias y quejas en forma anónima y confidencial, verificando que se diera debida atención a las denuncias y quejas presentadas.
- v. Se revisó el reporte entregado por el auditor externo en relación al programa de pruebas a los sistemas de control interno, verificando que fuesen declarados efectivos conforme lo establece la normativa aplicable.
- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha

firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.

- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2022, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2022, así como los correspondientes a Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). Las principales normas contables y cuestiones clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fueron: valor en libros de los inventarios inmobiliarios, y el reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias con base en la reciente adopción de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, así como su registro en el periodo correcto.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2022 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

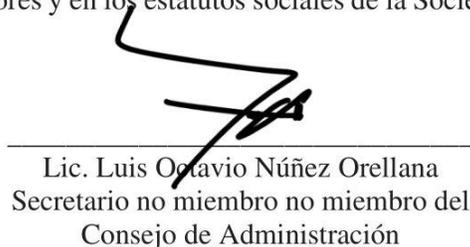
Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



---

Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes  
Presidente del Comité de Auditoría



---

Lic. Luis Octavio Núñez Orellana  
Secretario no miembro no miembro del  
Consejo de Administración



# INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México a 28 de abril de 2022

---

**Al H. Consejo de Administración**

**A la H. Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**

**Estimados Señores:**

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte” o la “Sociedad” indistintamente), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Auditoría, y corresponde al ejercicio 2021:

- i. Se revisó el programa de Control Interno y Auditoría Interna para el ejercicio 2021 y el alcance del mismo, el cual establece la cobertura que se tiene de las operaciones de Vinte y sus subsidiarias.
- ii. El Comité revisó los resultados de las auditorías correspondientes al ejercicio 2021.
- iii. El Comité evaluó periódicamente los riesgos operativos, su potencial impacto económico y de las cuestiones claves de la auditoría, así como la relevancia de las mismas y las medidas adoptadas por la Administración para su corrección.
- iv. El Comité fue informado del funcionamiento del sistema para presentar denuncias y quejas en forma anónima y confidencial, verificando que se diera debida atención a las denuncias y quejas presentadas.
- v. Se revisó el reporte entregado por el auditor externo en relación al programa de pruebas a los sistemas de control interno, verificando que fuesen declarados efectivos conforme lo establece la normativa aplicable.
- vi. El Comité recomendó al Consejo de Administración se continuara con los servicios de la firma de auditoría externa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte

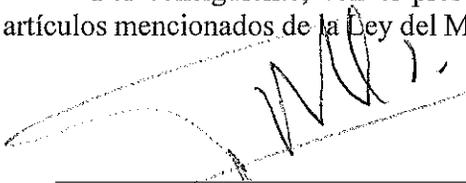
Touche Tohmatsu Limited, así como el presupuesto de honorarios presentado por dicha firma, verificando que no se prestaran servicios que no están permitidos, y la independencia de la firma de auditoría, al igual que el cumplimiento con la rotación del socio responsable.

- vii. Los auditores externos asistieron a las sesiones relevantes del Comité, informando de su revisión a los sistemas de control interno.
- viii. Los señores auditores analizaron con el Comité los eventos relevantes y su impacto en los Estados Financieros durante el ejercicio 2021, al igual que las principales contingencias, el seguimiento que se les dio durante el año, así como las deficiencias encontradas, las cuales se consideraron no materiales.
- ix. Se revisaron los Estados Financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, dictaminados por el ejercicio 2021, así como los correspondientes a Vinte y subsidiarias autorizándose para ser sometidos al Consejo de Administración y, en su oportunidad, a la Asamblea General de Accionistas.
- x. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (las “IFRS”). Las principales normas contables y cuestiones clave de auditoría durante el año considerando el tipo de operaciones fueron: valor en libros de los inventarios inmobiliarios, y el reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias con base en la reciente adopción de la IFRS 15 “Ingresos por contratos con clientes”, así como su registro en el periodo correcto.
- xi. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Vinte y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- xii. En cuanto al cumplimiento con las disposiciones de las autoridades bursátiles de México, se revisó que se diera cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, a la que está sujeta la Sociedad.
- xiii. El Comité se aseguró de que la Administración diese adecuado seguimiento a las recomendaciones sugeridas por los auditores externos sin que se presentaran en 2021 salvedades, irregularidades o fallas materiales, emitiendo su opinión en los distintos asuntos de su competencia que fueron sometidos al Consejo de Administración. Asimismo, se revisó el cumplimiento de los acuerdos emanados de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración.
- xiv. La opinión de los auditores externos sobre los estados financieros de la Sociedad, tanto individuales como consolidados, es que estos reflejan razonablemente la situación financiera y resultados de la Sociedad y sus subsidiarias, que los eventos relevantes han sido adecuadamente revelados, y que la aplicación de las políticas y sistemas contables ha sido consistente y adecuada.
- xv. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes y que han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada al Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

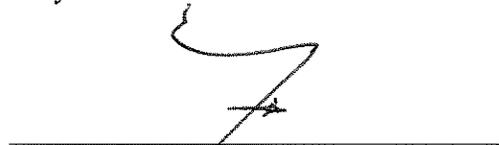
Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Vinte por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de la Sociedad.



---

Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes  
Presidente del Comité de Auditoría



---

Lic. Luis Octavio Núñez Orellana  
Secretario no miembro no miembro del  
Consejo de Administración



# INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

---

Al Consejo de Administración

A la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas Societarias, y corresponde al ejercicio 2023:

- i. Se evaluaron los resultados del ejercicio 2023 y se analizó el presupuesto y plan financiero para el ejercicio 2024. Dicho presupuesto y plan fueron revisados durante el ejercicio, siendo actualizados conforme se requirió.
- ii. Se analizaron las medidas que la Administración ha implementado respecto a la operación de Fundación Vinte, A.C.
- iii. El Comité fue oportunamente informado del desempeño de los títulos valor emitidos por la Sociedad, representativos de su capital social, así como de las opiniones y evaluaciones de analistas y público inversionista.
- iv. Se analizaron los resultados trimestrales y la información a divulgarse al público inversionista y autoridades bursátiles.
- v. El Comité analizó la compensación del Presidente del Consejo de Administración y Director General, así como las políticas de compensación aplicables a los Directivos Relevantes.
- vi. El Comité revisó que la actuación de los Directivos Relevantes se ajustara a los estatutos sociales de la Sociedad y normativa aplicable.

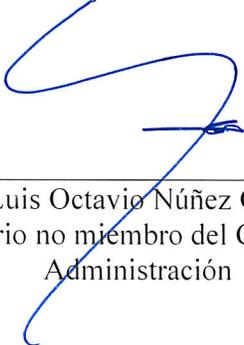
- vii. En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y con base en lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó las operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la Sociedad.
- viii. Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones y, en consecuencia, no hay nada que informar.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de los estatutos sociales de la Sociedad.



---

Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes  
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



---

Lic. Luis Octavio Núñez Orellana  
Secretario no miembro del Consejo de  
Administración



# INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 27 de abril de 2023

---

**Al H. Consejo de Administración**

**A la H. Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.**

**Estimados Señores:**

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas Societarias, y corresponde al ejercicio 2022:

- i. Se evaluaron los resultados del ejercicio 2022 y se analizó el presupuesto y plan financiero para el ejercicio 2023. Dicho presupuesto y plan fueron revisados durante el ejercicio, siendo actualizados conforme se requirió.
- ii. Se analizaron las medidas que la Administración ha implementado respecto a la operación de Fundación Vinte, A.C.
- iii. El Comité fue oportunamente informado del desempeño de los títulos valor emitidos por la Sociedad, representativos de su capital social, así como de las opiniones y evaluaciones de analistas y público inversionista.
- iv. Se analizaron los resultados trimestrales y la información a divulgarse al público inversionista y autoridades bursátiles.
- v. El Comité analizó la compensación del Presidente del Consejo de Administración y Director General, así como las políticas de compensación aplicables a los Directivos Relevantes.
- vi. El Comité revisó que la actuación de los Directivos Relevantes se ajustara a los estatutos sociales de la Sociedad y normativa aplicable.

- vii. En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y con base en lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó las operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la Sociedad.
- viii. Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones y, en consecuencia, no hay nada que informar.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de los estatutos sociales de la Sociedad.



Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes  
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



Lic. Luis Octavio Núñez Orellana  
Secretario no miembro del Consejo de  
Administración



# INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 28 de abril de 2022

---

Al H. Consejo de Administración

A la H. Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

**Estimados Señores:**

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Prácticas Societarias y en cumplimiento a lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, nos permitimos rendir al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), el siguiente informe de actividades, el cual ha sido aprobado por la totalidad de los miembros del Comité de Prácticas Societarias, y corresponde al ejercicio 2021:

- i. Se evaluaron los resultados del ejercicio 2021 y se analizó el presupuesto y plan financiero para el ejercicio 2022. Dicho presupuesto y plan fueron revisados durante el ejercicio, siendo actualizados conforme se requirió.
- ii. Se analizaron las medidas que la Administración ha implementado respecto a la operación de Fundación Vinte, A.C.
- iii. El Comité fue oportunamente informado del desempeño de los títulos valor emitidos por la Sociedad, representativos de su capital social, así como de las opiniones y evaluaciones de analistas y público inversionista.
- iv. Se analizaron los resultados trimestrales y la información a divulgarse al público inversionista y autoridades bursátiles.
- v. El Comité analizó la compensación del Presidente del Consejo de Administración y Director General, así como las políticas de compensación aplicables a los Directivos Relevantes.
- vi. El Comité revisó que la actuación de los Directivos Relevantes se ajustara a los estatutos sociales de la Sociedad y normativa aplicable.

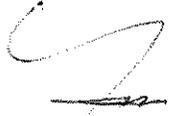
- vii. En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y con base en lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó las operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la Sociedad.
- viii. Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones y, en consecuencia, no hay nada que informar.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de los estatutos sociales de la Sociedad.



---

Lic. Manuel Jesús Oropeza Fuentes  
Presidente del Comité de Prácticas Societarias



---

Lic. Luis Octavio Núñez Orellana  
Secretario no miembro del Consejo de  
Administración

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

Declaración del Auditor Externo  
Independiente conforme al  
Artículo 37 de las disposiciones de  
carácter general aplicables a las  
Entidades y Emisoras  
supervisadas por la Comisión  
Nacional Bancaria y de Valores



**Manuel Jesús Oropeza Fuentes**  
**Presidente del Comité de Auditoría de**  
**Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias**

Estimado señor Oropeza:

En los términos del artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo independiente de los Estados Financieros Básicos Consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias manifiesto lo siguiente:

- I. Declaro que cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las disposiciones, así como que soy contador público titulado con título expedido por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 7706 expedido el 8 de octubre de 2019, y fecha de último refrendo el 1 de mayo de 2023. Asimismo, cuento con Número de Registro en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") 15682 expedido el 28 de febrero de 2003. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT expedido el 30 de enero de 2003.
- II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha de 24 de abril de 2024, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo cuatro años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V y Subsidiarias y que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 20 años de servicios de auditoría externa a la Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de Estados Financieros Consolidados de la Entidad Emisora por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Atentamente

  
C.P.C. Roberto Velasco Gómez  
24 de abril de 2024

\* \* \* \* \*



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

Manifestación de consentimiento  
conforme al Artículo 39 para la  
inclusión en el reporte anual el  
informe de auditoría externa y de  
revisión de la información del  
informe anual por el año que  
terminó el 31 de diciembre de  
2023



En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los Estados Financieros Básicos consolidados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. (la "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

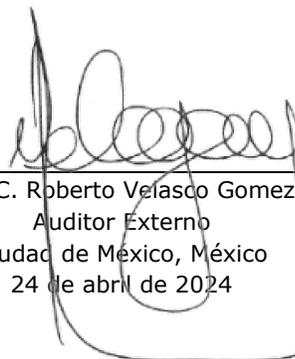
Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C.P.C. Erik Padilla Curiel  
Representante legal  
Ciudad de México, México  
24 de abril de 2024



---

C.P.C. Roberto Velasco Gomez  
Auditor Externo  
Ciudad de México, México  
24 de abril de 2024

\* \* \* \* \*

