



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

Informe Anual Sustentable 2022

**Desarrollador Líder de Vivienda Sustentable en México
Plataforma Replicable de Inversión de Impacto**



Más de **20 años**
creando valor para
nuestras comunidades y
nuestros inversionistas

INDÍCE

**01**

CARTA DEL
PRESIDENTE EJECUTIVO

02

CARTA DEL
DIRECTOR GENERAL

03

PERFIL CORPORATIVO

ACERCA DE VINTE
NUESTRO PROPÓSITO
NUESTROS VALORES

05

HISTORIA Y RECONOCIMIENTOS

09

MODELO DE NEGOCIOS

17

NUESTRO COMPROMISO
VERDE

18

PRODUCTOS Y SERVICIOS

20

VINTELLIGENCE:
INNOVACIÓN EN LA VIVIENDA

27

CLIENTE VINTE

29

PRESENCIA VINTE

32

INFORMACIÓN FINANCIERA



34**SUSTENTABILIDAD**

ANÁLISIS DE MATERIALIDAD

37

MODELO DE SUSTENTABILIDAD

37

COMITÉ DE SUSTENTABILIDAD

40

GRUPOS DE INTERÉS

42

ODS DE LA ONU

43

SOCIAL

44

AMBIENTAL

46

SOLUCIONES

48

CADENA DE SUMINISTROS

48**IMPACTO SOCIAL**

ESFUERZOS FILANTRÓPICOS

51

SEGURIDAD

52

FUERZA LABORAL

56

CURSOS Y CAMPAÑAS

57**IMPACTO ECONÓMICO****68**

GOBIERNO CORPORATIVO

66

ESTRATEGIA VINTE PROPTECH

68

BONOS SUSTENTABLES

70

BONO VINTE 20XSDG

74

RIESGOS

77

GENERACIÓN DE VALOR

79**SOBRE EL INFORME****79**POLÍTICAS RELEVANTES A
LA SOSTENIBILIDAD**80**

INDICE DE CONTENIDOS GRI

82

INDICADORES SASB

87

CARTA DE VERIFICACIÓN

88

AUDITOR EXTERNO

93

ESTADOS FINANCIEROS

99

ANEXOS



Carta del PRESIDENTE EJECUTIVO

2-22

Estimados grupos de interés,

Me complace compartirles los avances significativos que Vinte ha experimentado y nuestro compromiso continuo para generar impacto positivo social y ecológico a través de la creación de comunidades sustentables. El modelo de negocio de Vinte ha demostrado ser rentable, replicable, de alta plusvalía y principalmente de generación continua de valor para todos nuestros grupos de interés.

El *nearshoring* ya ha tenido un impacto positivo en la economía mexicana y demuestra un gran potencial de largo plazo, con el reto de poder aprovecharlo y desarrollar la infraestructura requerida, incluyendo la energética y de viviendas. La banca en México se mantiene más sólida que nunca y con un gran apetito por la originación de hipotecas. Al mismo tiempo, la producción de vivienda se encuentra en mínimos históricos. Esto se debe a la complejidad de desarrollar viviendas de manera continua y sostenible en el país, así como al largo ciclo de capital de trabajo necesario para su desarrollo. Como resultado, el precio promedio a nivel nacional está creciendo por encima de la inflación.

En Vinte, estamos preparados para aprovechar la gran oportunidad que

representa contar con fundamentales sólidos para nuestro sector. Nuestra presencia en el centro y norte del país, donde se concentra la mayor parte de inversión extranjera, nos posiciona para atender las necesidades de vivienda derivadas del creciente *nearshoring*. También contamos con proyectos en Quintana Roo, que experimentan un crecimiento significativo derivado del turismo.

Tenemos reservas territoriales para los próximos ocho años, un modelo de negocio probado y un equipo extraordinario. Nuestro enfoque continúa siendo la creación de valor principalmente a través de la plusvalía y calidad de vida de nuestros clientes dentro de nuestras comunidades. Esto se ha traducido en un crecimiento sostenible y rentable, que a su vez nos permite brindar rendimientos a nuestros accionistas y tenedores de bonos.

Creemos que nuestro sólido posicionamiento en el mercado y modelo operativo flexible, junto con el contexto macroeconómico favorecedor, nos ayudará a continuar creciendo de forma rentable. Nuestras inversiones planeadas para 2023 incluyen el desarrollo de comunidades sustentables, así como la expansión de nuestros negocios de venta de equipamiento para la vivienda (eMobel) y compra/venta de vivienda usada (Xante).

En Vinte, estamos comprometidos con el crecimiento orgánico y la replicabilidad en nuevas plazas, siguiendo nuestro exitoso modelo de negocio.

Sergio Leal Aguirre
Presidente Ejecutivo



Carta del DIRECTOR GENERAL

2-22

Estimados grupos de interés,

En el 2022 logramos niveles récord de ingresos por escrituración de vivienda nueva y por equipamiento a la vivienda con crecimientos del 10.6% y 46.9% contra el 2021, respectivamente. Ante una normalización de los ingresos por venta de lotes (reducción del 82% dado el ingreso extraordinario en 2021), los ingresos totales en 2022 crecieron un 4.7%, el EBITDA un 9.7% y la Utilidad Neta un 8.7% comparado con el 2021.

Asimismo, en el cuarto trimestre de 2022, logramos un récord en la generación de efectivo, reduciendo nuestro apalancamiento a 2.79x Deuda Neta a EBITDA, en línea con nuestra meta. Para 2023, planeamos mantener este indicador en niveles similares. Es importante destacar que nuestro nivel de deuda neta es similar al del cuarto trimestre de 2019.

Hemos elaborado un plan de inversión para 2023 de 3,500 millones de pesos, incluyendo 200 millones en eMobel y 100 millones en Xante. Con ello, esperamos un crecimiento de doble dígito en los ingresos por escrituración de vivienda este año.

El dividendo aprobado por el Consejo y decretado en la Asamblea del pasado 27 de abril de 2023 fue por hasta 180 millones de pesos, representando el 45.5% de la utilidad neta del 2022. Este se compara con 160 millones de pesos decretados en el 2022 y un 44.0% de la utilidad neta del 2021. Será el quinceavo año consecutivo en el que Vinte ha repartido dividendos.

Creemos firmemente en las grandes oportunidades de inversión en México. Las empresas institucionales del sector vivienda, como la nuestra, con un modelo de negocio probado, reservas territoriales estratégicas y una adecuada capitalización, podrán obtener resultados positivos en los próximos años. En Vinte, estamos listos y preparados para capitalizar este panorama favorable.

La primer mitad del 2023 ha demostrado resultados mayores a los esperados, con un crecimiento del 17.2% y 8.2% en ingresos en el primer y segundo trimestre respectivamente, superando nuestras expectativas de crecimiento del 10% al 15% para el año completo. Este crecimiento se ha impulsado tanto por el incremento en el número de viviendas escrituradas, en un 6.9% y 1.5%, como por el aumento en el precio promedio de 9.4% y 6.8%, respectivamente para el primer y segundo trimestre. Nuestros resultados en EBITDA y utilidad neta también han superado nuestras metas establecidas.

Mantenemos dentro de nuestros objetivos mejorar la rentabilidad y ser una empresa sustentable que genere rendimientos para nuestros inversionistas.

René Jaime Mungarro
Director General



PERFIL CORPORATIVO

Acerca de VINTE

2-1, 2-6

Vinte Viviendas Integrales (“Vinte”) es una inmobiliaria mexicana sustentable verticalmente integrada con un claro enfoque en rentabilidad. Cuenta con presencia en toda la cadena de valor del negocio de vivienda, desde la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, hasta la urbanización, el diseño, la construcción y comercialización de viviendas, así como la generación de vida en comunidad. Con más de 20 años de operación, Vinte se dedica al desarrollo de conjuntos habitacionales sustentables con un concepto de comunidades integrales, ofreciendo a los habitantes una mejor calidad de vida a través de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte cuenta con un enfoque de innovación desde su inicio e implementando una estrategia digital/Proptech desde el 2017.

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

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

2-1, 2-23

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

Nuestro Propósito

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

Nuestros Valores

▣ Pasión

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

▣ Pertenencia

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

▣ Innovación

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

▣ Trascendencia

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

VINTE HOY

2-6



Más de 55,892 viviendas escrituradas, principalmente en el centro del país.



Ingresos UDM Dic'2022 por Ps. 4,356.8 mm - **TACC '08-'22 de 14.6%**.



Liderada por un equipo de dirección con más de **31 años de experiencia** en el sector.



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



Retorno sobre Capital promedio de 19% por 15 años consecutivos, con bajo apalancamiento (Deuda Neta / EBITDA en UDM Dic'2022 de 2.79x).



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.



EBITDA Ps. 757.3 mm en UDM Dic'2022 - margen constantemente superior a 16.6% desde 2008.

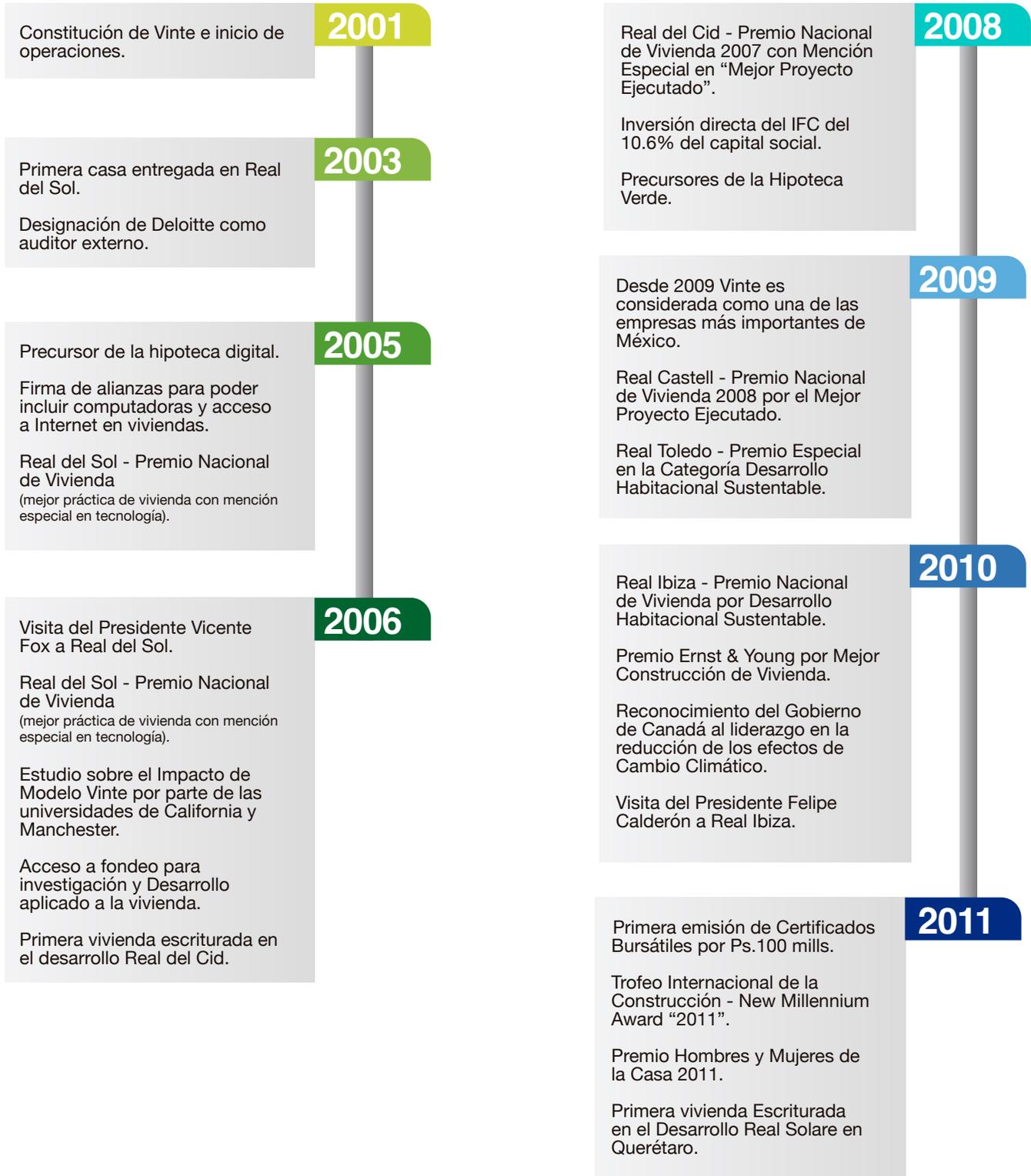


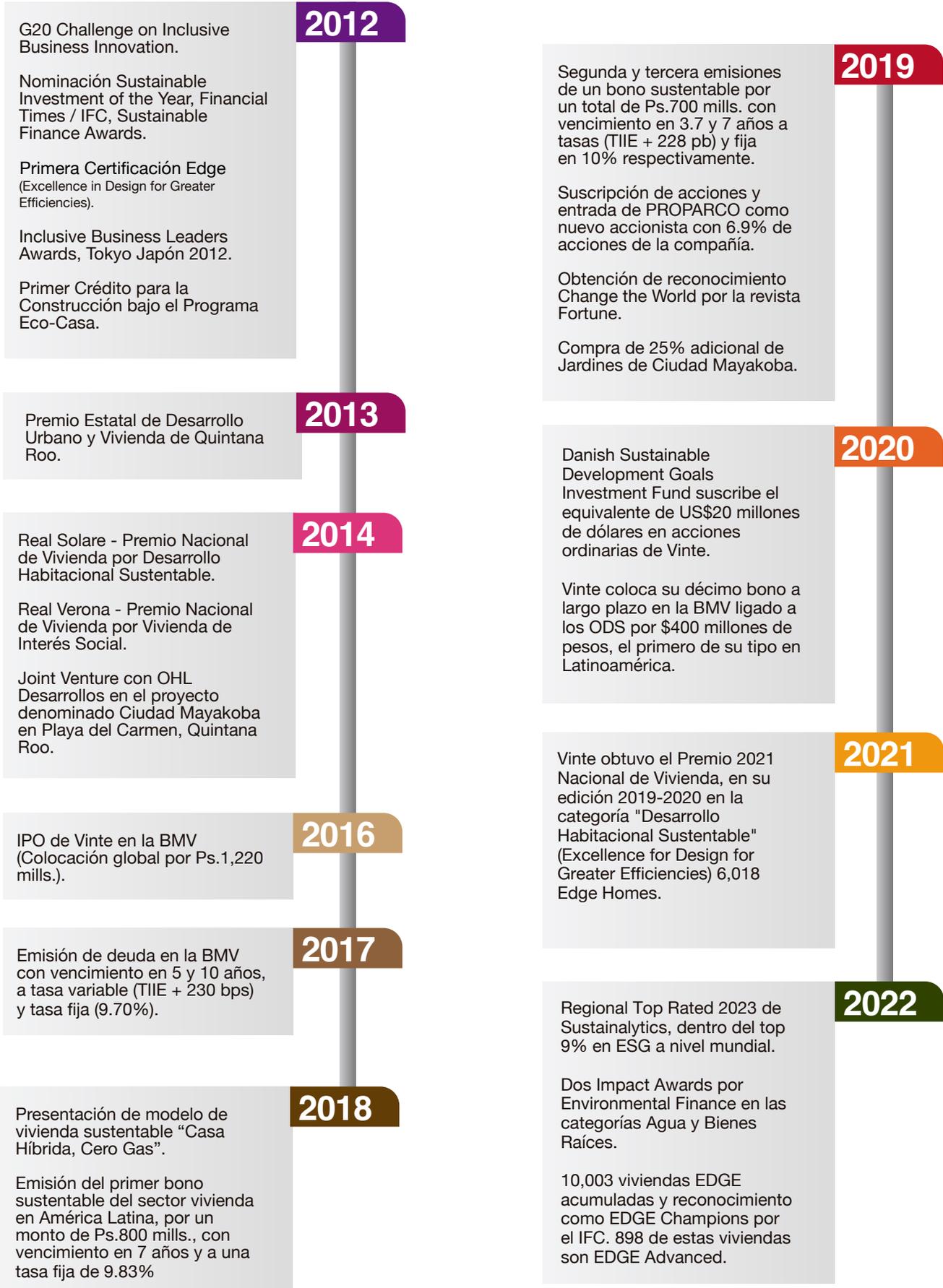
15 años consecutivos* repartiendo dividendos (*dividendos de utilidades del 2019 y 2020, pagados en 2021).

Nuestra Visión Sustentable

Para la empresa la sustentabilidad consiste en la creación de Comunidades Vinte que generen un impacto social, económico y ambiental positivo a través de una operación socialmente responsable y de productos amigables con el medio ambiente. El propósito de Vinte es elevar la calidad de vida de las personas, promoviendo desarrollos habitacionales integrales, asequibles y sustentables provistos con tecnología, equipamiento y amenidades de alta calidad que promuevan el desarrollo de la vida en comunidad. De esta manera, la empresa asegura que los grupos de interés, es decir clientes, colaboradores, socios comerciales, autoridades, comunidad, aliados financieros e inversionistas, obtengan un valor agregado sólido y sostenido de largo plazo, propulsor del bienestar social y el combate colaborativo del cambio climático.

Historia y Reconocimiento







Hechos Sobresalientes 2022 a la fecha:



03/01/22

Vinte renovó el Contrato de Formador de Mercado con Casa de Bolsa Santander.



10/01/22

Vinte realiza inversión estratégica en plataforma tecnológica Homie.



08/03/22

HR Ratings revisó al alza la calificación corporativa de VINTE de HR A+ a HR AA- en escala nacional.



24/06/22

Se anunció la amortización anticipada total de los certificados bursátiles VINTE 19X.



29/06/22

Se anunció la confirmación de la amortización anticipada total de los certificados bursátiles VINTE 19X.



29/09/22

Se ratificó a Deloitte como auditor externo independiente.



11/10/22

Vinte recibió mejora en su calificación de ESG por Sustainalytics.



26/12/22

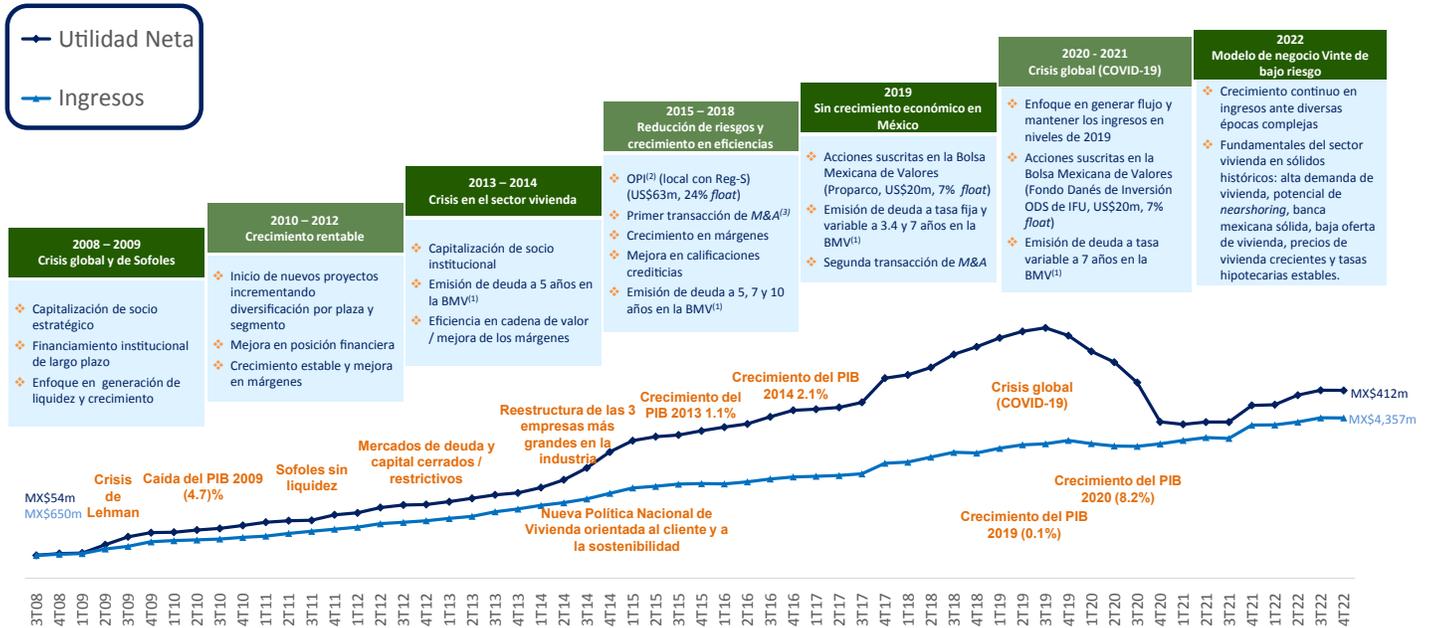
Vinte renueva el Contrato de Formador de Mercado con Casa de Bolsa Santander.

Ingresos y Utilidad Neta



(Crecimiento Acumulado, 2008 base 100, 2022)

Crecimiento Histórico de Ingresos y Utilidad Neta
(Crecimiento acumulado, índice base 100 al 3T'08, datos últimos 12 meses para 4T'22)

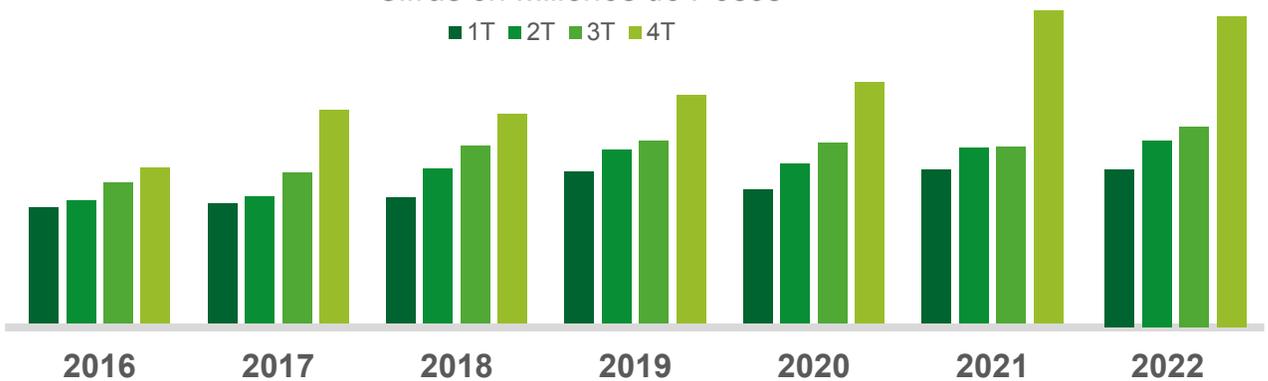


Los ingresos trimestrales del 2016 al 2022 han mostrado una tendencia histórica al alza. Logramos mantener un nivel de ingresos similar al extraordinario cuarto trimestre que tuvimos el año pasado (2021), alcanzando un nivel de \$1,579 millones de pesos en ingresos al cierre del cuarto trimestre del 2022.

Total ingresos por trimestre

Cifras en Millones de Pesos

■ 1T ■ 2T ■ 3T ■ 4T



Total ingresos anuales:	2,752	3,123	3,402	1,156	3,651	4,161	4,357
-------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Modelo de Negocios

2-6



Características

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

El concepto de Comunidades Integrales se basa en 5 ejes:

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

Ubicación



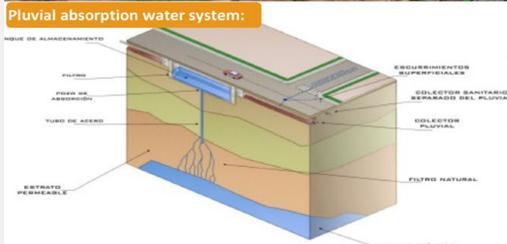
La Compañía posee un modelo de investigación de mercado aplicado permanentemente en las plazas en las que actualmente tiene operaciones y en aquellas ubicaciones potenciales en las que pretende incursionar, mediante el cual realiza tanto de forma interna, como externa (recurriendo a asesores independientes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

Diseño Integral



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

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



Diseño Sostenible

3-3, 303-1



A nivel urbano, Vinte se ha enfocado en estudiar los lugares de emplazamiento con parámetros sostenibles para luego proponer diseños urbanos seguros, que apoyen la restauración mental, actividad física y conexión social. Se busca un lugar que promueva comercios locales, cercanía de servicios, ciclovías y un acceso al sistema vial seguro. Esto sin impactar el ahorro en los recursos hídricos y energéticos, donde algunos de sus conjuntos habitacionales tienen plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidades de hasta 30 litros por segundo y pozos de infiltración de aguas lluvia en 34.0 hectáreas instalados en 2022. Para el recurso energético se analiza la reducción de contaminación luminosa (análisis lumínicos) y visual (instalaciones urbanas subterráneas), la eficiencia energética del equipamiento y tecnologías renovables.

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

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

Seguridad



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

Equipamiento y Amenidades



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

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

El 100% de las viviendas del desarrollo cumplen con la certificación EDGE Advanced, con 128 viviendas certificadas a la fecha.



Vida en Comunidad



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

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

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

- Contrata los servicios de mantenimiento (poda, limpieza, vigilancia, entre otros).
- Colaborar con las autoridades correspondientes al cumplimiento de los ordenamientos legales, así como del reglamento Interno del desarrollo.
- Regula entre los propietarios la conservación del concepto urbanístico y arquitectónico.

- Establece las cuotas de mantenimiento.
- Fomenta la participación de los residentes y propietarios dentro de los comités y comisiones definidas en su momento.
- Realizar acciones tendientes a la recuperación del entorno ambiental.
- Diseño, edición y publicación de medios de comunicación electrónicos e impresos.
- Contratar el personal de carácter directivo, técnico, administrativo profesional y de oficina, y todo aquel que, en su caso, requiera para la realización de los fines y actividades inherentes a su objeto social.
- En general todo acto o actividad permitida por la ley, que sea necesario para la realización de las actividades y fines inherentes a su objeto social.

“MÁS DE 55 MIL FAMILIAS HABITAN EN UNA COMUNIDAD VINTE”





Estructura Organizacional

Asamblea General Condominial y de la Asociación Civil

Mesa Directiva
(Comité de Vigilancia)

Presidente, Secretario, Vocales



Mesa Directiva
(Comité de Vigilancia)

Presidente, Secretario, Vocales



Cuota de mantenimiento
y/o
operaciones



Asociación Civil
(Mesa Directiva)

Presidente, Secretario, Tesorero



Fondo de mantenimiento
administración
y reserva

**Prestador de servicios o Administración
General contratada por la A.C.**



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

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



Ejemplo de Plusvalía VINTE

Valor de vivienda y Margen Neto por Proyecto Zona Norte Ciudad de México

2022



Valor Original 2005
Ps. 339,503

Desarrollo Real del Sol
Tecámac, Edo. Méx.



Precio de Vivienda
TACC: 8.4%

Valor Actual en
Mdo. Secundario
Ps. 1,342,755

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

0

2

4

6

8

10

AÑOS

2022



Valor Original 2005
Ps. 288,578

Desarrollo competidor en
Tecámac, Edo. Méx.



Precio de Vivienda
TACC: -2.4%

Valor Actual en
Mdo. Secundario
Ps. 190,946

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

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



Modelo de Desarrollo de Vivienda

2-6





NUESTRO MODELO ÚNICO HA ATRAÍDO A INVERSIONISTAS DE CLASE MUNDIAL a través de nuestra estructura de capital y diferentes etapas de crecimiento:

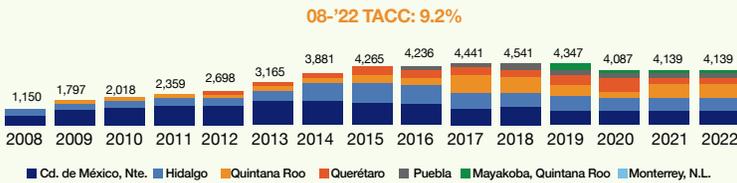


Crecimiento Consistente y Rentable

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

Crecimiento Sostenible en Años Recientes...

Viviendas escrituradas ('000s)



Ingresos (Ps. mm)



EBITDA & Margen EBITDA

(Ps. mm, %)

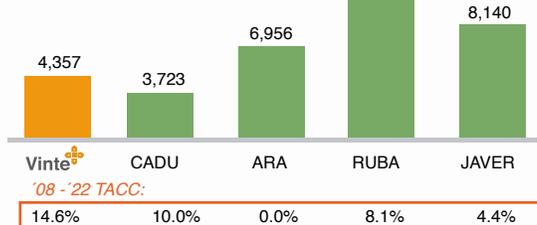


...con los mejores Márgenes Financieros en el Sector

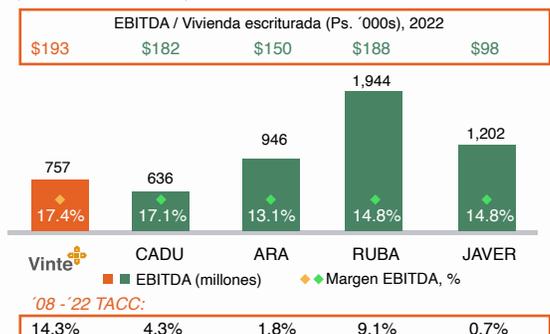
Volumen de Viviendas Escrituradas ('000s, 2022)



Ingresos (Ps. millones, 2022)



EBITDA & Margen EBITDA (Ps. millones, %, 2022)





Marcas Registradas

2-6

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

Concepto	Diseño	Clases	Tipo
VINTE (y diseño)		36, 37	Mixta
VIVIENDAS INTEGRALES		36, 37, 42	Nominativa
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL		36, 37	Nominativa
INTERPLAN (y diseño)		42	Mixta
REAL PARAÍSO RESIDENCIAL (y diseño)		36, 37	Mixta
CONECTHA CONECTIVIDAD PARA EL HABITAT (y diseño)		36, 37, 38, 42	Mixta
G7 HABITAT (y diseño)		35, 36, 37, 38, 42	Mixta
G7 HABITAT		35, 36, 37, 38, 42	Nominativa
G7 HOME (y diseño)		9, 37, 38, 42, 45	Mixta
G7community		36, 38, 42	Mixta
G7 Habitat Home Technology (y diseño)		9, 35, 37	Mixta
G7		36, 38, 42	Nominativa
G7 HABITAT (y diseño tridimensional)		35	
G7 HABITAT (y diseño)		35	
Emobel (y diseño)		37, 38, 42	Nominativa
Real Valencia (y diseño)		36	
Vinte una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37	
Real Segovia		37	
Real Granada (y diseño)		36, 37	
REAL PARAÍSO COMUNIDADES (y diseño)		36, 37	Mixta
Inmobiliaria Vinte Una Vida como debería ser la Vida (y diseño)		36, 37	
Queralt		36, 37	
Residencial Carrara		36, 37	
Residencial Montalto		36, 37	
Residencial Catania		37	
Inmobiliaria Vinte Para Todos (y diseño)		35, 36, 37, 42	
CASA HÍBRIDA		35, 36, 37, 42	
Fundación Vinte		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45	
#HAZLOTUYO		36, 37, 39, 41, 43, 44, 45	
tucasatudepa.com		36, 37	
XANTE y diseño		35	
TU CUARTO EXPRESS y diseño		36, 37	
REAL SANTIAGO		36	
VIVIENDAS INTEGRALES		42	

Nuestro Compromiso Verde

2-27, 304-2



Nuestros desarrollos son certificados ambientalmente antes de empezar la obra.

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

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

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



**“MÁS DE 25 COMUNIDADES
EN 6 ESTADOS DE LA
REPÚBLICA”**



Productos y Servicios

2-6, 416-1



Al cierre del ejercicio 2022, la Compañía tenía una oferta diversificada de productos de vivienda, con el objetivo de satisfacer las necesidades de los distintos segmentos económicos de la población, procurando instalaciones innovadoras y sustentables en todos sus desarrollos, los cuales poseen los siguientes diferenciadores:

1. La promoción de la vida en comunidad.
2. La incorporación de tecnología para la vivienda.
3. Edificaciones con diseños urbanos e integrales.

Gestión de Calidad

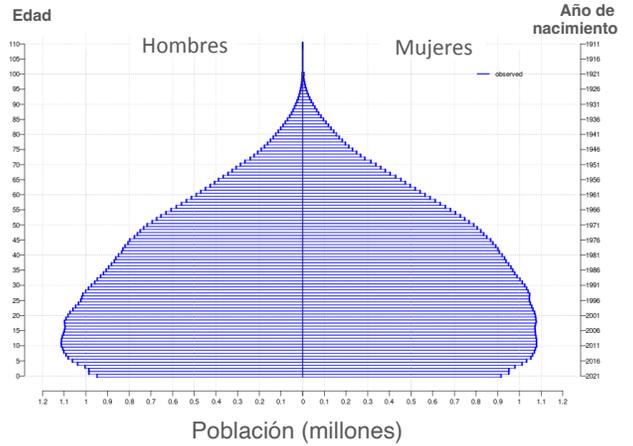
Para la entrega de las viviendas, todas deben de estar certificadas por un inspector independiente bajo la NOM 442 que describe los alcances y obligaciones para la gestión de calidad.

Adicionalmente, VINTE certifica un porcentaje de su producción de casas bajo otros lineamientos, como Certificación EDGE (10,003 casas ya terminadas obtuvieron esta certificación), certificación ECO-CASA, y/o Certificaciones de Infonavit y FOVISSTE (en caso de usar crédito por alguna de estas dos instituciones).

VINTE continúa trabajando en las certificaciones ISO 9001, la ISO 45001 (Seguridad de la Construcción) y la ISO 14001 (Impacto Ambiental). El 7 y 8 de octubre de 2019 se cumplió el primer paso con el curso de interpretación aplicado de la ISO 9001 para VINTE. Ha habido distintos retrasos a partir de la pandemia, por lo cual seguimos en el proceso de obtener las certificaciones lo más pronto posible. Para ello, actualmente se sigue capacitando al personal de Tecámac con la ISO 9001 (gestión de calidad) para llegar a adoptar este modelo en un futuro próximo. También se sigue incorporando de manera gradual las ISO 45001 (seguridad de la construcción) y la ISO 14001 (impacto ambiental) en políticas internas.

“México Necesita Viviendas de Mayor Calidad, Accesibles y Sustentables”

México - 2022 Pirámide Poblacional



Escasez en la oferta de vivienda y tiende a mantenerse derivado del entorno actual



Fondeadores Hipotecarios sólidos con objetivos de colocación ambiciosos



Tasas de referencia



2-6

A la fecha, los proyectos en escrituración son:



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



En 2022 Vinte invirtió Ps. 3,500 millones en reserva territorial, urbanización, infraestructura y edificación de viviendas. La inversión en infraestructura recreativa, educativa y de salud en nuestras comunidades, es parte integral del diseño de bienestar compartido de VINTE, impactando positivamente en las comunidades que desarrollamos permitiendo a nuestros clientes gozar de una mejor calidad de vida.



Vintelligence: Innovación en la Vivienda

2-6, 303-1

Desde su fundación, la Compañía ha basado su estrategia en la inclusión tecnológica y el desarrollo sustentable, misma que se ha ido reforzando mediante el esfuerzo constante de Vintelligence, equipo de investigación, desarrollo e innovación constituido hace más de 12 años (el único del sector vivienda).

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

Desarrollos Propios

Look: equipo de telemetría para medición en tiempo real de servicios residenciales (Agua, Electricidad, Gas) para la concientización y modificación de patrones de consumo en pro del medio ambiente y la economía de nuestros clientes. Este dispositivo se encuentra ya discontinuado y se instalaron 4,340 unidades de 2011 a 2022.

Actualmente se están explorando mejoras a este dispositivo, para permitir un mejor análisis del consumo habitacional y apoyar en la mejora continua de nuestras viviendas.

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



1. Innovación Tecnológica y Sustentabilidad

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

2. Investigación, desarrollo y mejora continua

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

2-6, 303-1

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

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

Programas de Vivienda Sustentable y Certificaciones

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

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

- Participamos en 2012 en el plan piloto en México certificando 16 viviendas en Querétaro (primeras viviendas certificadas a nivel global).
- En 2015 certificamos otras 60 viviendas EDGE en el Estado de México.
- En 2020 concluimos un proyecto de certificación de 3,916 viviendas.
- En el 2021 y 2022 certificamos 2,102 y 3,985 viviendas EDGE respectivamente, acumulando 10,003 viviendas certificadas a la fecha. Vinte mantiene un compromiso para acumular más de 19,500 viviendas EDGE para el 2030, considerado dentro del Zero Carbon Pledge presentado por el IFC en la COP 26.

Por lo mismo, Vinte obtuvo el reconocimiento como empresa EDGE Champions en Latinoamérica, al ser considerada líder en la aceleración del desarrollo inmobiliario sostenible en México. 898 de estas viviendas están certificadas con EDGE Advanced.

Detalles de Instalaciones de Look, Ecofix y Vinteja:

(Valores acumulados por año)

	LOOK (unidades)	ECOFIX (kg)	VINTEJA (m ²)
2011	44	-	-
2012	60	-	-
2013	965	52	-
2014	1,759	884	-
2015	2,952	1,777	835
2016	3,547	2,708	2,174
2017	3,897	3,038	4,296
2018	4,136	3,358	6,638
2019	4,300	3,400	7,641
2020	4,320	3,400	7,641
2021	4,355	3,400	7,641
2022	4,375	3,400	7,641

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

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

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

Resumen de resultados de certificaciones EDGE:

3-3, 303-1



Estado	Estado de México			Hidalgo			Puebla	Querétaro	Nuevo León	Quintana Roo					Total	
Desarrollo:	Real Vizcaya	Real Granada	Real Alcalá	Real Navarra	Real Madeira	Real Castilla	Real Segovia	Real Solare	Montalto	Real Valencia	Catania	Real Bilbao	Real Amalfi	Real Lucerna	Mayakoba	Total
Unidades Certificadas	225	1,617	253	749	301	1,147	1,627	916	128	454	299	414	464	497	912	10,003
Eficiencia - Energía	35%	33%	31%	36%	31%	26%	34%	26%	51%	30%	34%	36%	37%	32%	38%	32%
Eficiencia - Agua	39%	31%	35%	41%	43%	36%	40%	41%	41%	36%	45%	47%	44%	41%	40%	38%
Eficiencia - Materiales	72%	64%	68%	72%	73%	67%	67%	63%	76%	72%	70%	65%	65%	67%	67%	67%
Emissiones CO2 anuales /unidad (ton)	2.1	1.3	1.5	0.8	1.4	0.7	0.9	0.8	1.7	1.1	1.6	0.9	1.2	0.8	1.1	1.1
Ahorro Em. CO2 anuales /unidad (ton)	1.5	0.9	1.2	0.5	1.0	0.3	0.7	0.4	2.1	0.5	1.1	0.7	0.8	0.5	0.7	0.7
Total Ahorro Em. tCO2 anuales	337	1,398	308	409	288	316	1,150	337	273	209	328	283	368	273	665	6,943



Ahorros de agua totales:
560,660 m³/año
 (promedio por vivienda 39%)



Eficiencias energéticas en materiales
de 2.1 millones de GJ
 (promedio por vivienda 69%)



Ahorro de energía de
15,273 MWh/año
 (promedio por vivienda 34%)

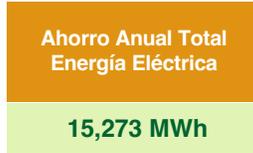


Ahorros anuales en 2022 de
6,944 toneladas de CO₂

EDGE es la certificación del Banco Mundial / IFC que busca reducir la huella de carbón y consumo de agua en las diferentes edificaciones en el mundo, principalmente vivienda en mercados emergentes, a través de ahorros en su habitabilidad.

303-1

Vinte – Viviendas Certificadas EDGE



CERTIFICACIÓN ACTUAL DE VIVIENDAS VINTE Y OBJETIVO EN COMPROMISO ACUMULADO



IMPACTO OBJETIVO AL 2030





2-6, 303-1

Vivienda Híbrida

Desde 2017 se trabajó en el desarrollo de una vivienda que eliminará al 100% el uso de gas y la inclusión de tecnologías de energía alternativa con el objetivo de reducir emisiones de CO₂ por combustión y ofrecer una vivienda con menores costos operativos, incrementando la seguridad en la vivienda y más amigable con el ambiente. En 2019 se construyeron y vendieron las primeras 56 viviendas de este tipo en donde se registraron reducciones en consumo energético del 42% con ahorros económicos de hasta \$700 m.n. Estas viviendas obtuvieron Certificación EDGE Advanced la cual exige una reducción en el uso de energía del 40% como mínimo y nosotros logramos una reducción del 57%.

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

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

Impacto en familias del segmento interés social

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

Innovación Tecnológica y Sustentabilidad



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

Investigación, Desarrollo y Mejora Continua



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

EMOBEL

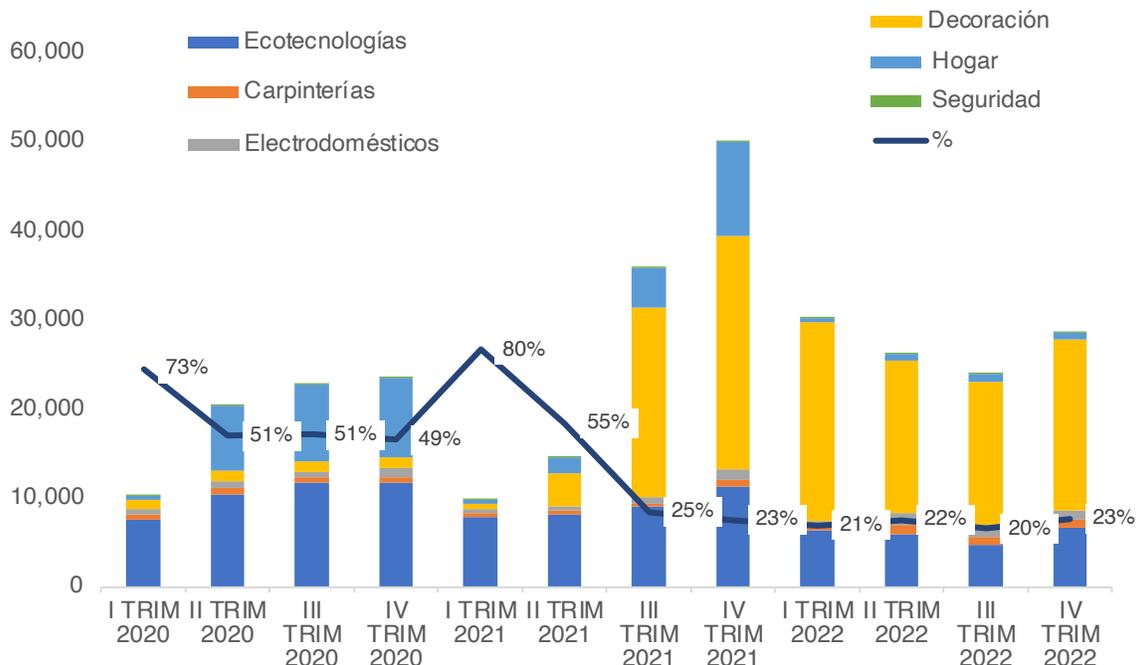


Emobel se enfoca en cubrir las necesidades de las familias que buscan impulsar el sentimiento de propiedad en sus viviendas, a través de soluciones y equipamiento profesional que mejora la calidad de vida de las personas, todo con la filosofía de “mejor producto al mejor precio”. Además, al vender esto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

Emobel ha abierto 6 puntos de venta, llamados Centros de Canje en 3 estados de la República Mexicana, teniendo 2 en Estado de México, 2 en Querétaro, y 2 en Hidalgo. A través de estos puntos de venta, EMOBEL puede ofrecer productos para amueblar el hogar, acondicionarlo, facilitar la vida cotidiana y cuidar el medio ambiente.

Ventas Trimestrales (MXN millones)	
1T2021	\$29.3
2T2021	\$30.3
3T2021	\$29.1
4T2021	\$53.5
1T2022	\$42.0
2T2022	\$55.2
3T2022	\$45.9
4T2022	\$53.1

Volumen de Ventas Trimestrales (Unidades)



Servicio Post-Venta

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



Escuelas.



Parques con amenidades.



Jardines.



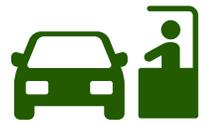
Cruces peatonales.



Centros deportivos.



Centros comerciales.



Casetas de vigilancia.

De esta manera el proceso de postventa está compuesto por 7 servicios principales



Inducción del Cliente



Control de calidad de vivienda y urbanización



Entrega de vivienda



Desarrollo Comunitario



Integración



Atención a garantías



Mantenimiento y conservación de imagen

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





Cliente Vinte

2-6

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

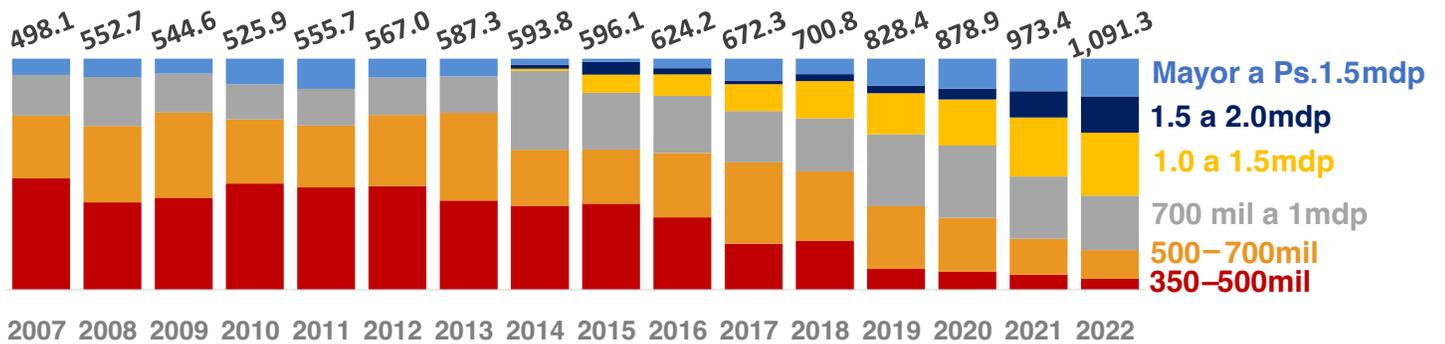
Durante 2022, la flexibilidad operativa permitió aprovechar el impulso de las hipotecas bancarias para crecer significativamente la escrituración de viviendas de más de 1 millón de pesos.

Distribución de Ingresos por Segmento de la Compañía

(Precio Promedio y %, Ps. '000s, UDM Dic.'2022)



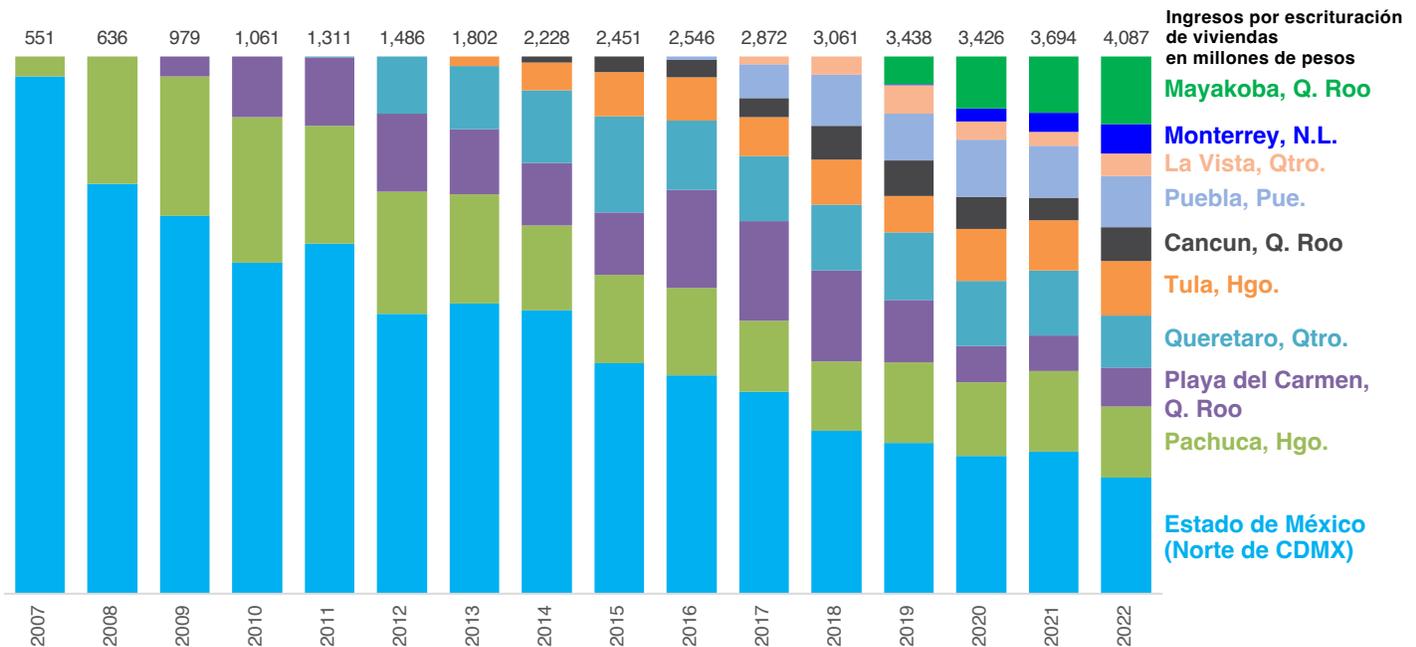
Vinte tiene un **modelo de negocio** que permite enfocarse flexiblemente en segmentos social, medio y residencial.



Fuente: Información de la Compañía
Notas:1 Solo compañías con información pública en el 4T'22

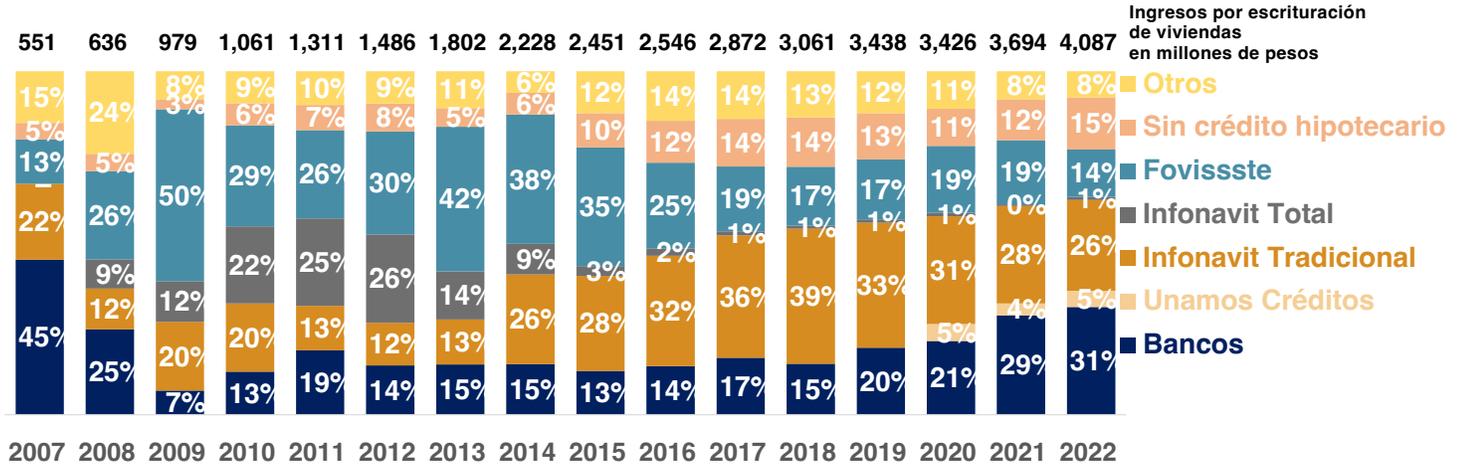
El portafolio de proyectos de Vinte está diversificado por plaza y por segmento:

Distribución de Ingresos de Vinte por Plaza:



Las fuentes hipotecarias tradicionales, incluyendo al Infonavit, Fovissste y bancario, demostraron gran solidez durante el 2022. Representaron un 40% del total de unidades escrituradas en el año, creciendo así un 8.0% los ingresos a través de hipotecas tradicionales en el 2022.

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).





Vivienda de Interés Social (VIS)

- Clase socioeconómica: D/D+.
- Precios: \$400,000 a \$750,000.
- Áreas: cocina, sala-comedor, 2 recámaras, estacionamiento, todos los servicios disponibles.
- Departamentos desde 49m².
- Casas desde 54m².



Vivienda de Interés Medio (VIM)

- Clase socioeconómica: C.
- Precios: \$550,000 a \$1,500,000.
- Áreas: cocina, sala-comedor, estancia, 2 a 3 recámaras, 2 a 3 baños, 1 a 2 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios.
- Departamentos desde 45m².
- Casas desde 52m².



Vivienda de Interés Residencial (VIR)

- Clase socioeconómica C+.
- Precios: 1,500,000-4,000,000.
- Áreas: cocina, sala, comedor, estancia, 3 a 4 recámaras, 2 a 3 baños, 2 a 3 estacionamientos, cuarto de servicio, todos los servicios.
- Casas desde 79m².

Presencia VINTE

2-1, 2-6

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

En 2022, se colocaron el 47.2% 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 602 hectáreas al 31 de diciembre de 2022, con la cual la Compañía estima podrá construir en conjunto 41,752 Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial.

La reserva territorial de la Compañía posee un enfoque en el centro del país con una equivalencia de lotes de vivienda en ingresos igual a 22.1% en el Estado de México, 13.3% en Hidalgo, 20.4% en Querétaro, 7.0% en Puebla, 29.6% en Quintana Roo y 7.7% en Nuevo León.

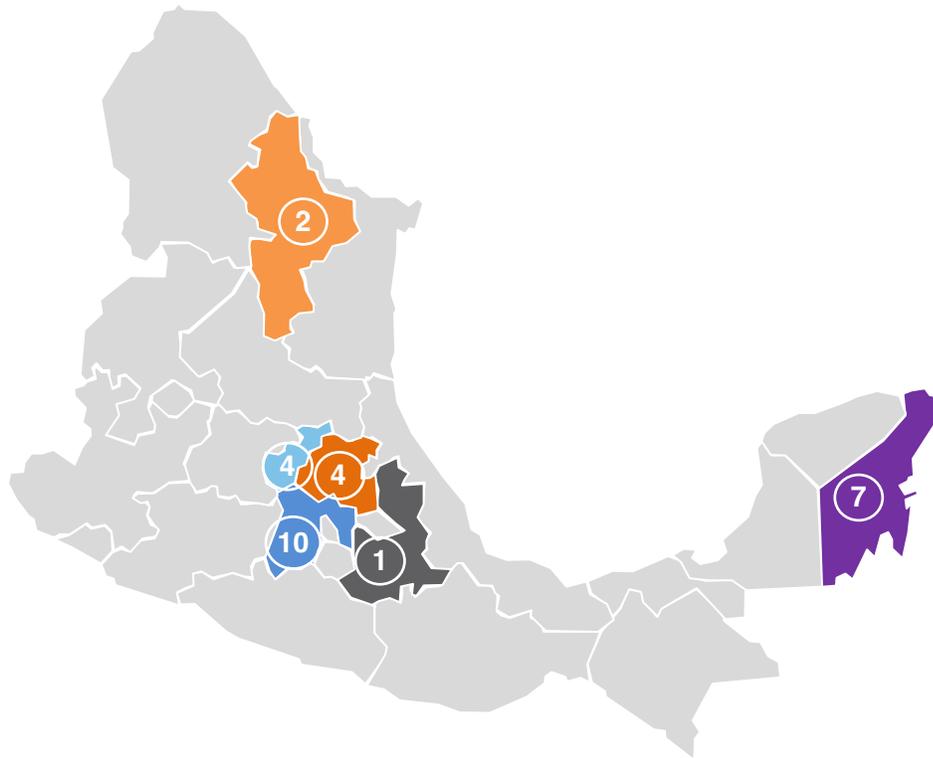


“Aproximadamente el 50% de nuestras ventas se originan en medios digitales y por recomendaciones de parte de clientes.”

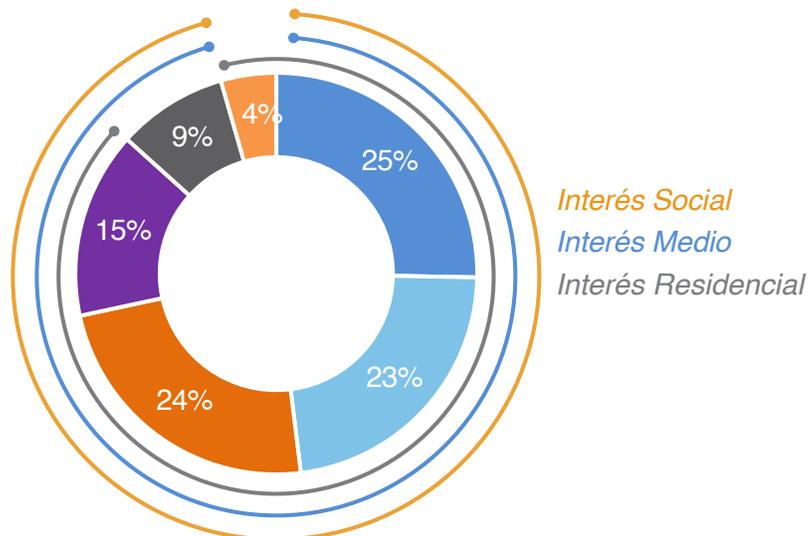
Crecimiento Geográfico Selectivo

Vinte ha desarrollado 28 proyectos en 6 estados mexicanos estratégicamente ubicados donde ~40% de la población tiene acceso a hipotecas

Número de Desarrollos



Distribución de ingresos por ubicación



Fuente: Datos de la Compañía, 2022.

Cifras Relevantes VINTE 2022

2-6, 203-1



TACC (2008-2022) de **14.6%** en ingresos totales, EBITDA de **14.3%** y la utilidad neta **15.6%**.



Incremento anual en ingresos totales de **4.7%** (ingresos por escrituración de viviendas +9.6%)



Utilidad neta por Vivienda: **105k vs 96k** en 2021



Utilidad neta creció **8.7%**, comparado con el año anterior.



EBITDA incrementó **9.7%** comparado con el año anterior.



Margen neto del **9.5%** en 2022.



Deuda neta/EBITDA de **2.79x** al cierre del año.



Crecimiento de la deuda neta en **9.8%** en un año.



Crecimiento del **12.1%** vs. 2021 en precio promedio, cerrando por encima de **1 millón de pesos**.



3,932 viviendas escrituradas, un decremento a partir de las **3,938** escrituradas en 2021.



Nula dependencia de subsidios: **0.0%** de los ingresos del año fueron ventas con subsidios, vs. **0.0%** en 2021.



Inversión de **Ps. 3,500 millones** en el año en adquisición de terrenos, edificación, **urbanización e infraestructura comunitaria sostenible**, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, iluminación), agua, alcantarillado y otros.



Más de **50%** de las ventas fueron por recomendaciones de clientes o medios digitales.



Flujo de efectivo de la Operación incluyendo Inversiones en Tierra de **224 millones de pesos**, con el cuarto trimestre en **450 millones de pesos**, **cifra récord de la compañía para un trimestre**.



Plusvalía anual promedio

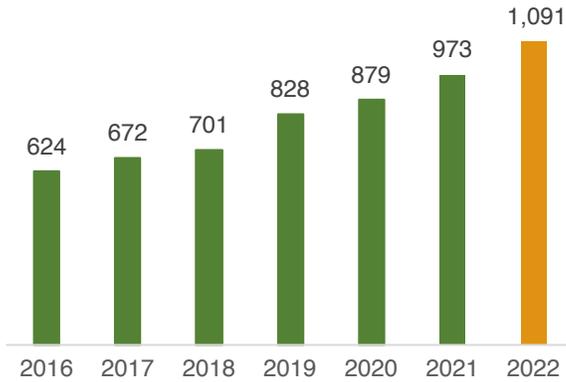
entre **5.0%** y **9.3%** en los **últimos 20 años**, frecuentemente la mayor de la industria.



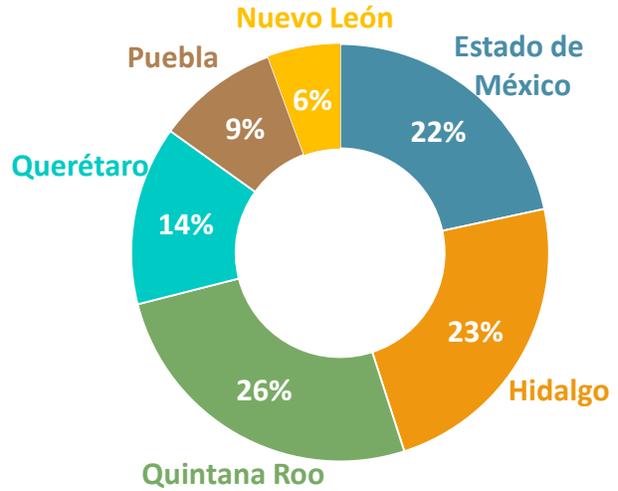
Información financiera

2-6

Precio Promedio (en miles de pesos)



Porcentaje de Ingresos por Ubicación



Resultados (Ps. Mills.)

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

Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)

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

Situación Financiera (Ps. Mills.)

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

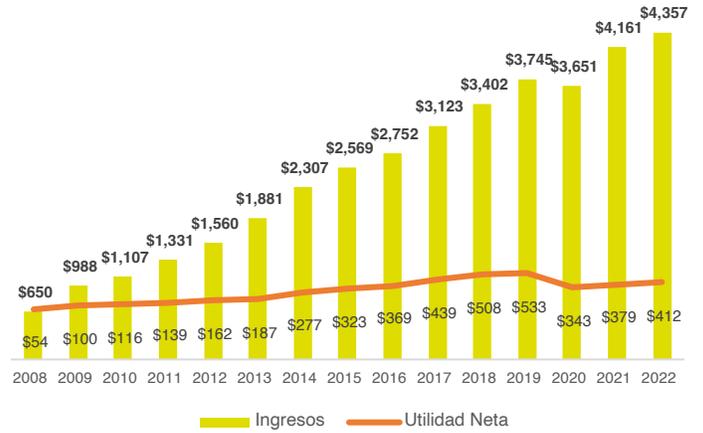
Crecimiento y Rentabilidad (%)

	2019	2020	2021	2022
Crecimiento de ingresos	10%	-2%	14%	5%
Crecimiento EBITDA	15%	-30%	12%	10%
Margen bruto	33%	30%	29%	30%
Margen operativo	22%	16%	15%	15%
Margen EBITDA	23%	17%	17%	17%
Margen neto	14%	9%	9%	10%

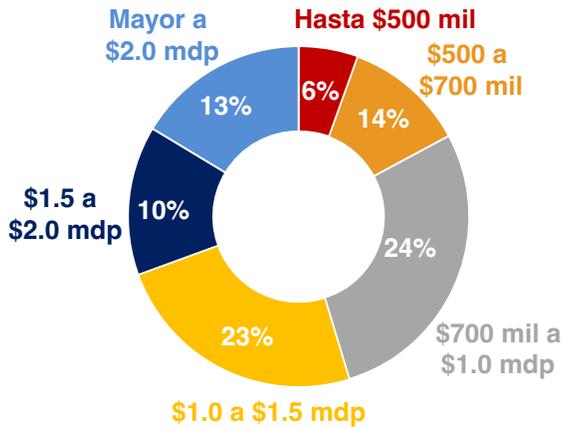
Razones Financieras (veces)

	2019	2020	2021	2022
Activo circulante/Pasivo circulante	2.9	3.8	3.3	3.3
Activo circulante/Pasivo total	0.8	1.0	1.0	1.0
Pasivo total/Capital contable	1.2	1.1	1.2	1.1
Deuda bruta/EBITDA	2.7	4.7	4.0	3.8
Deuda neta/EBITDA	2.4	2.6	2.8	2.9
Deuda neta/Capital contable	0.6	0.4	0.4	0.5
Cobertura de intereses	6.2	5.0	4.7	5.2
ROE (%)	16.5%	8.6%	8.6%	9.2%
ROIC (%)	17.1%	10.6%	11.3%	11.5%

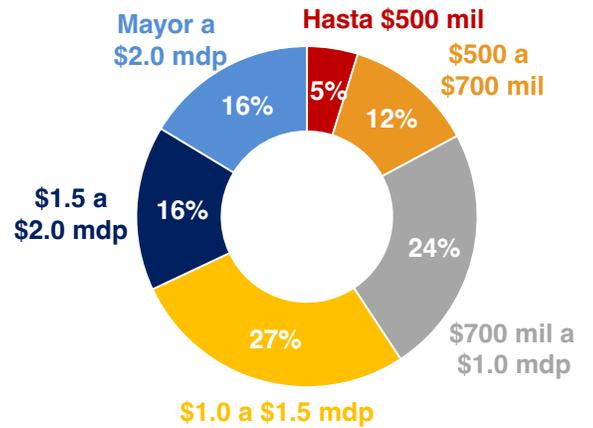
Ingresos y Utilidad Neta (Ps. mm. %)



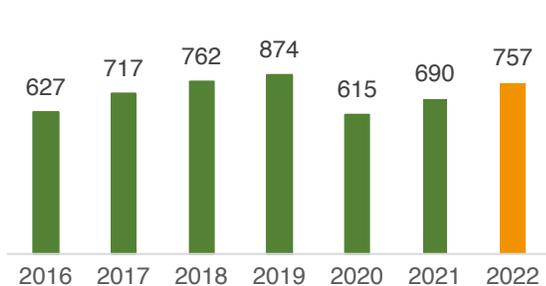
Ingresos por Venta de Vivienda 2021



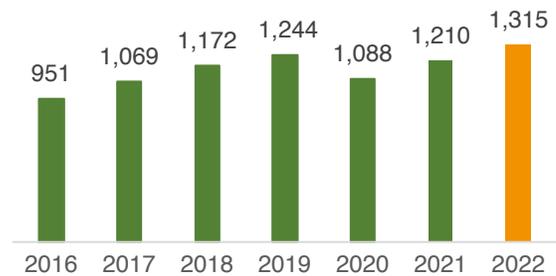
Ingresos por Venta de Vivienda 2022



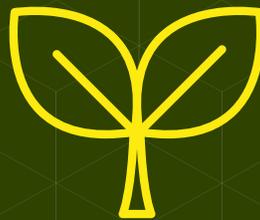
EBITDA (Ps. Mills.)



Utilidad Bruta (Ps. Mills.)



Vinte®



SUSTENTABILIDAD

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



Análisis de Materialidad

2-12, 2-16, 2-29, 3-1, 3-2, 3-3



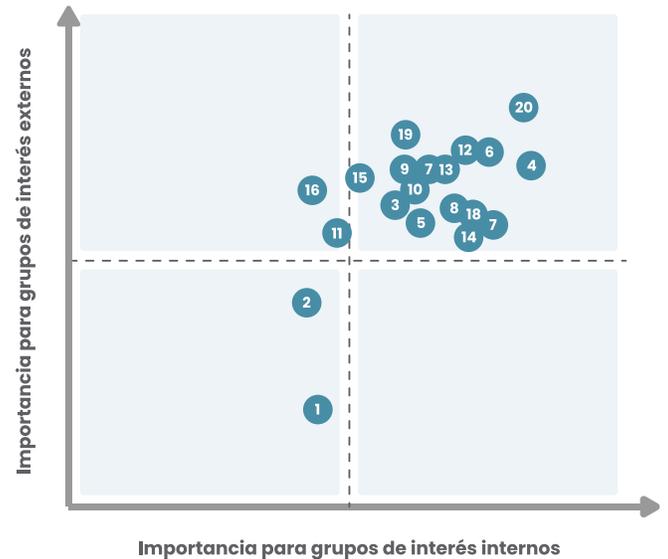
A principios de 2020 llevamos a cabo nuestro primer análisis de materialidad para alinear nuestra estrategia de sustentabilidad y tener el mayor impacto posible en nuestros varios grupos de interés. Nuestro objetivo era entender cuáles son los temas materiales en los que debemos enfocarnos para poder optimizar nuestros recursos en ello y a la vez reconocer riesgos potenciales en la forma en la que hemos manejado nuestra estrategia en estos temas hasta la fecha.

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

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



Temas materiales	
1	Diseño de la vivienda
4	Ética de Negocios
5	Gobierno Corporativo
6	Impacto en la ecología de la ubicación
7	Manejo de asuntos regulatorios
8	Manejo de derechos humanos
12	Manejo del Agua
14	Prácticas de trato con los empleados
17	Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico
20	Calidad de la Vivienda
Temas urgentes	
0	Ninguno
Temas emergentes	
2	Diversidad e inclusión en la fuerza laboral
11	Manejo de la cadena de suministros
16	Relación con la comunidad
Temas generales	
3	Emisión de Gases de Efecto Invernadero
9	Manejo de desechos
10	Manejo de incidentes críticos
13	Prácticas de Venta
15	Privacidad del cliente y manejo seguro de datos
16	Relación con la comunidad
18	Salud y Seguridad de los empleados
19	Seguridad en las comunidades



Prioridades de temas materiales por grupos de interés

2-16, 2-29, 3-1, 3-2, 3-3



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

Temas materiales con calificación más alta por grupo de interés:



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

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

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



Modelo de Sustentabilidad

2-12, 3-3

Ejes de la Sustentabilidad

Vinte busca mejorar la calidad de vida de las personas, proporcionando complejos inmobiliarios con diseños integrales sustentables, equipamiento y amenidades superiores a los de otros competidores, y el desarrollo de la vida en comunidad. Para esto, la Compañía monitorea, entre otros, los siguientes elementos dentro de sus comunidades:



SALUD

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



EDUCACIÓN

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



SEGURIDAD

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



PLUSVALÍA

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



CARTERA HIPOTECARIA SANA

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



Comité de Sustentabilidad

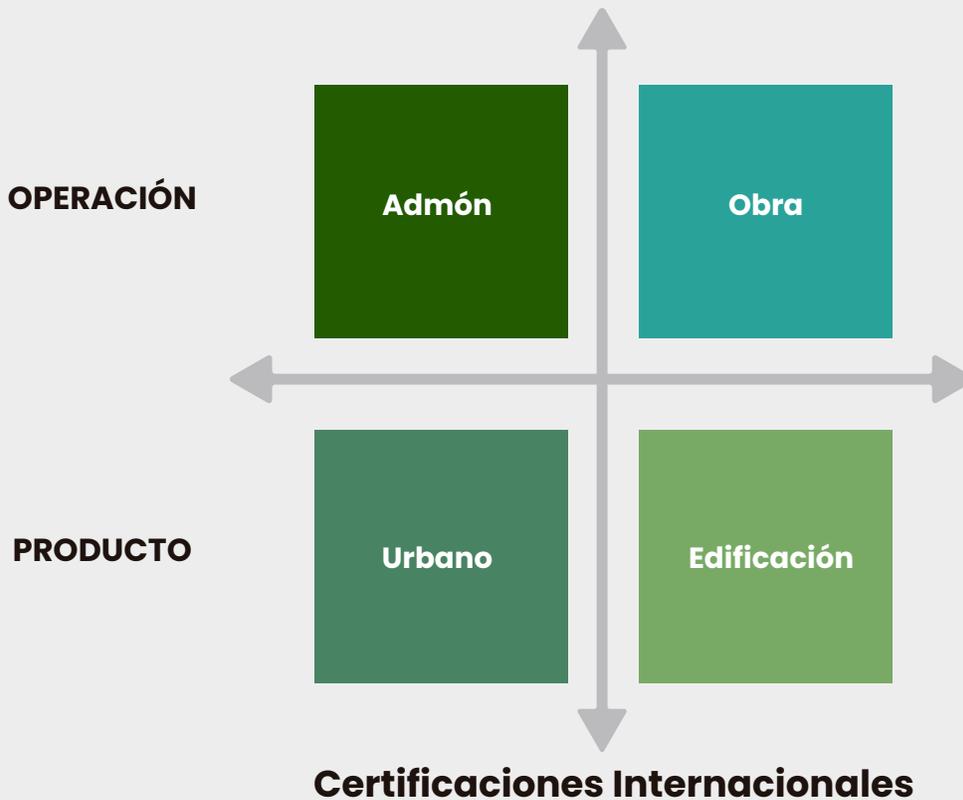
2-12, 2-13



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



Sistema de Gestión Ambiental y Social



Sustentabilidad

3-3



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

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

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

Como resultado de lo anterior y del firme compromiso de Vinte por mantener un sano ambiente laboral y por apegarse a las mejores prácticas de temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo, una vez más pasó por el proceso de obtener una calificación de ESG por parte de Sustainalytics. El proceso de calificación de 2022 seguía en curso durante la publicación de este informe.



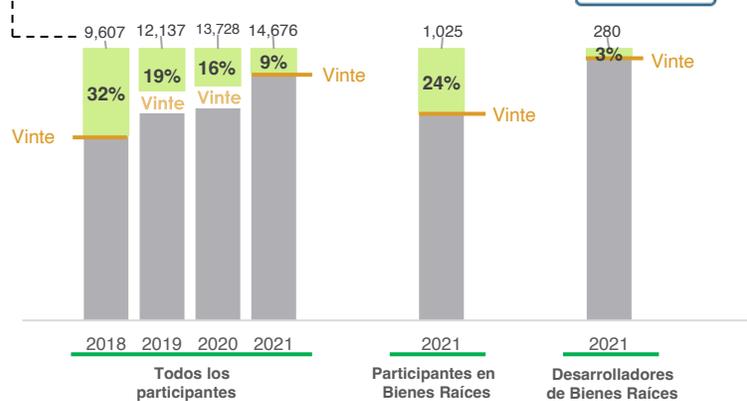
La calificación de riesgo ESG de Vinte en la última revisión de mayo 2022 mostró mejoras, pasando de 23.1 (Riesgo Medio) de la primera revisión de 2018, a 14.2 (Riesgo Bajo).

Estamos calificados como top 9% y top 12% en ESG en el mundo.
Nuestra estrategia de sustentabilidad deriva de nuestro modelo de negocio de bienestar compartido.



Número de compañías calificadas por Sustainalytics:

Top bajo riesgo ESG global de acuerdo con Sustainalyitics



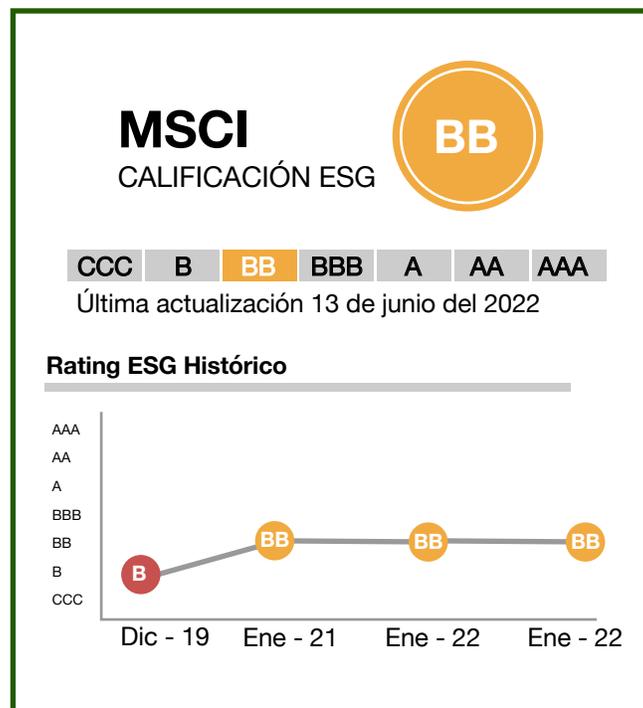
Resultados de Evaluación de Riesgo ESG de VINTE por Clarity AI

Clasificación de menor riesgo ESG México	1er cuartil de menor riesgo
Posición de muestra total de 24,497 empresas calificadas en el mundo	Top 12%
Posición de muestra total de 128 empresas calificadas en México	Top 12%
Posición de muestra total de 134 desarrolladores de vivienda a nivel mundial	Top 12%

Problemas Materiales ASG

Temas Materiales Clave	Exposición a Riesgo ESG	Manejo de Riesgos ESG	Clasificación de Riesgos ESG	Contribución al Porcentaje de Riesgos ESG
	Puntuación / Categoría	Puntuación / Categoría	Puntuación / Categoría	
Gobierno Corporativo	9.0 Fuerte	42.6 Promedio	5.2 Medio	36.5%
Gobierno de Producto	3.8 Fuerte	44.1 Promedio	2.2 Bajo	15.6%
Capita Humano	2.9 Fuerte	33.9 Promedio	2.0 Mínimo	14.0%
Emisiones, Efluentes y Desperdicio	3.6 Fuerte	60.0 Fuerte	1.5 Mínimo	10.7%
Corrupción y Sobornos	3.8 Fuerte	67.5 Fuerte	1.4 Mínimo	9.6%
Integración ESG - Financieros	4.8 Medio	76.1 Fuerte	1.1 Mínimo	8.1%
Relación con la Comunidad	1.9 Bajo	66.3 Fuerte	0.8 Mínimo	5.4%
Total	30.0 Bajo	54.3 Fuerte	14.2 Bajo	100.0%

Durante 2022, seguimos trabajando en nuestras iniciativas de sostenibilidad para llegar a ser líderes en este segmento. En general, nuestro perfil de riesgo es bajo. Gracias a ello, calificamos en el percentil 6to dentro de los desarrolladores de bienes raíces a nivel mundial. También, en 2022 pasamos una vez más por el proceso de calificación ESG por parte de MSCI, donde logramos calificaciones superiores al promedio de nuestra industria en los temas más relevantes en el pilar ambiental y social. El pilar de gobierno corporativo todavía no se encuentra en el nivel que buscamos tener, principalmente por temas relacionados con factores regionales en la conformación de Consejos de Administración.

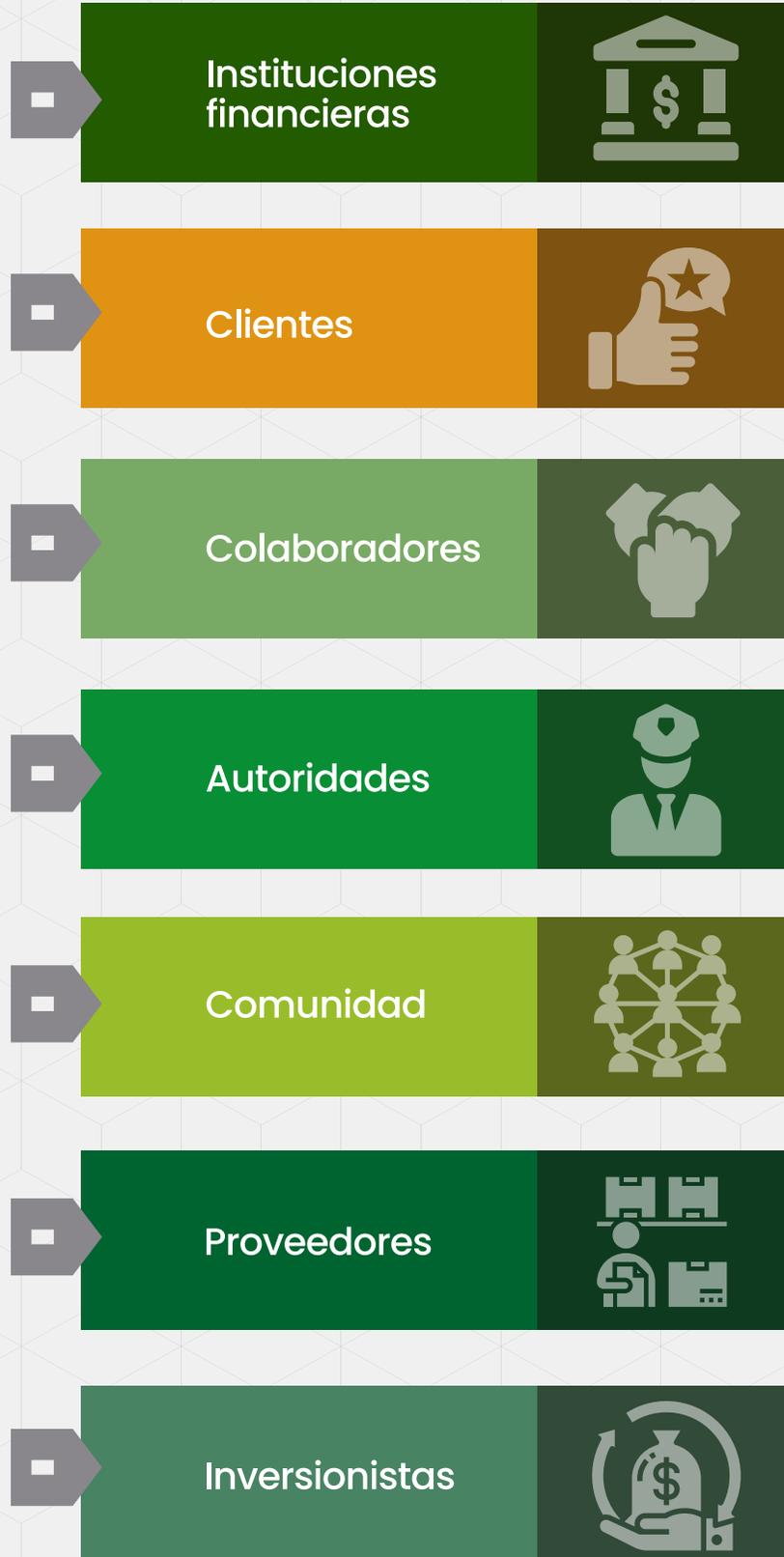




Grupos de Interés

2-29

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



Grupos de Interés	Medio de Interacción	Temas de Interés	Departamento relacionado
Clientes	<ul style="list-style-type: none"> ● Página Web ● Redes sociales ● Publicidad en medios ● Atención a clientes ● Informes anuales ● Correo electrónico ● Contacto telefónico ● Buzón de sugerencias ● Atención personal 	<p>Calidad en las viviendas Infraestructura Eficiencia de servicio Entrega de vivienda Gestión de garantías Asesoramiento de financiamiento hipotecario</p>	<p>Área comercial Mercadotecnia Área de Postventa Asociación civil de cada desarrollo</p>
Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> ● Cursos Inducción ● Capacitaciones ● Talleres ● Encuestas de clima Laboral ● Línea ética ● Atención personal 	<p>Operación de la Compañía Funcionamiento del mercado Créditos Bancarios Condiciones laborales</p>	<p>Recursos Humanos</p>
Autoridades	<ul style="list-style-type: none"> ● Correo electrónico ● Teléfono 	<p>Cumplimiento de regulaciones Convenios Autorizaciones</p>	<p>Dirección Jurídica</p>
Comunidad	<ul style="list-style-type: none"> ● Correo electrónico ● Teléfono ● Eventos ● Página de internet ● Redes sociales 	<p>Integración social Conservación de imagen de viviendas Mantener buena calidad de vida Administración y mantenimiento de condominios</p>	<p>Departamento de Postventa Área Comercial</p>
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> ● Correo electrónico ● Teléfono ● Buzón de sugerencias ● Línea ética 	<p>Calidad de productos y materiales Precios (Alianzas estratégicas)</p>	<p>Dirección de Insumos para la Operación Dirección de Producción y Obra</p>
Inversionistas	<ul style="list-style-type: none"> ● Reportes trimestrales ● Teleconferencias ● Reportes anuales ● Informes anuales ● Informes anuales web ● Correo electrónico ● Atención personal 	<p>Desempeño operativo Desempeño financiero</p>	<p>Relación con inversionistas</p>
Instituciones Financieras	<ul style="list-style-type: none"> ● Reportes trimestrales ● Teleconferencias ● Reportes anuales ● Informes anuales ● Informes anuales web ● Correo electrónico ● Atención personal 	<p>Desempeño operativo Desempeño financiero</p>	<p>Relación con inversionistas</p>

- Constante
- Periódica
- Anual



ODS de la ONU

3-3, 203-1, 303-1, 303-2

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



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



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



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



- 47% de colaboradores administrativos de Vinte son mujeres.
- 307 ocupan puestos de administración de liderazgo.
- Más del 40% de las viviendas Vinte escrituradas en 2019 fueron adquiridas por mujeres.



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



- Todas las comunidades Vinte con acceso a las redes públicas de energía moderna.
- Vivienda Híbrida / Cero Gas.
- Más de 10,000 viviendas con certificación EDGE.



- Desarrolladora de vivienda pública más rentable del sector.
- Socios estratégicos IFC, BID Invest, DEG/Kfw, Proparco e IFU.
- Vivienda de clientes con plusvalía en diferentes estados de México.



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



- Vinte ha vendido más de 55 mil viviendas en comunidades mixtas (interés social y medio). El segmento más bajo es el que ha tenido la mayor plusvalía.



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



- Las viviendas de Vinte son construidas utilizando materiales sustentables, como las más de 10,000 viviendas certificadas EDGE con 69% de eficiencia en uso de materiales sustentables.



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



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



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

Social

2-12, 2-16, 3-3, 203-1



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

Fundación Vinte

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



Integración Social



- Realiza trabajo de organización vecinal mediante una Asociación Civil.
- Realiza mejoras y mantenimiento del desarrollo mediante un Promotor Vecinal.
- Gestiona campañas ciudadanas con instituciones gubernamentales y privadas.
- **55,892** viviendas escrituradas de interés bajo, medio y residencial en **comunidades mixtas**.
- **El modelo de comunidades Vinte** incluye parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.



- **Plusvalía anual** promedio entre **5.0%** y **9.3%** en los últimos 20 años, frecuentemente la mayor de la industria.
- **101** kms de vialidades, **7** clínicas médicas y **2** hospitales construidos y donados por Vinte.
- **750 aulas escolares para 32 escuelas donadas**, calificada entre las **mejores en desempeño académico** en su región, validado por PwC.
- **10 plantas de tratamiento** y **334 sistemas de captación de agua pluvial** apoyando acuíferos naturales.
- **Primeros** en hacer viviendas **EDGE del IFC** certificadas en México, **certificamos 10,003 viviendas EDGE** entre 2019 y 2022 en 11 diferentes desarrollos, y el total de viviendas **898 fueron EDGE Advanced**.



2019/2022 Proyecto de Certificación EDGE

Unidades Certificadas	10,003
Eficiencia - Energía	31.8%
Eficiencia - Agua	38.0%
Eficiencia - Materiales	67.0%
Ahorro Em. CO ₂ anuales /unidad (ton)	0.7

AMBIENTAL

3-3



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

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

Vinte continúa con la innovación hacia viviendas eficientes que mejoran la calidad de vida, y ha certificado 10,003 viviendas como viviendas EDGE entre 2019 y 2022.

Cada una de estas viviendas tiene un ahorro de emisiones de carbono aproximado de 0.91 toneladas. Esto significa un ahorro de 6,944 toneladas de CO₂ en total de 2019 a 2022.

Esto significa un ahorro anual de 6,944 toneladas de CO₂ de las viviendas durante toda su vida útil. Además, a través de su Política de Compromiso Ambiental y Social, Vinte se compromete a impulsar iniciativas que ayuden a eficientar su impacto ambiental como lo es reducir emisiones de CO₂, disminuir el uso de sustancias peligrosas, reducir desperdicios de materiales, energía y agua, entre otras cosas. Esta política está disponible a través del equipo de relación con inversionistas.





Proyectos de mejora de vivienda más destacados en los últimos años:

► 2010

Generación de energía solar para áreas comunes

Sistema con una generación anual promedio de 40 MW, permitiendo el ahorro de 20 toneladas de CO₂ y Ps.70,000 al año.

► 2010

Vivienda cero energía

Con el apoyo del gobierno de Canadá y la CONAVI se lograron eficiencias en el aislamiento térmico de muros y losas de las viviendas, protección solar en ventanas, obteniendo un ahorro del 77% en energía eléctrica.

► 2013

Proyecto ECOCASA (Nama Vivienda)

Otorga créditos para la construcción de viviendas eficientes energéticamente, reduciendo al menos un 20% de las emisiones de CO₂, Vinte participó en Pachuca, Hidalgo.

► 2015

EDGE Granada-Cadiar

El primer programa EDGE a nivel nacional en la privada Cadiar de Real Granada, Tecámac, Estado de México.

► 2017

Viviendas accesibles para personas con discapacidad

Viviendas construidas a la medida de clientes con necesidades especiales que incluyen adaptaciones en habitaciones, rampas, sensores, entre otros.

► 2018

Casa Híbrida, Cero Gas

Casas que sustituyen el uso del gas por alternativas energéticas más amigables con el medio ambiente, reduciendo en 57% el consumo energético, 37% el consumo de agua generando hasta 63% de eficiencias en los materiales.

► 2019

Viviendas con paneles solares

Empezamos con escrituraciones en nuestro desarrollo Montalto en Nuevo León, donde todas las viviendas contarán con un panel solar.

► 2020 / 2021

Líderes en certificaciones EDGE

6,018 viviendas certificadas EDGE, haciendo a Vinte la principal desarrolladora de vivienda a nivel global por número de viviendas EDGE Certificadas.

► 2022

Continuamos siendo líderes en certificaciones EDGE

10,003 viviendas EDGE construidas entre 2019 y 2022, incluyendo 898 viviendas EDGE Advanced, logrando ahorros anuales de 6,944 toneladas de CO₂ y 560,660 metros cúbicos de agua, entre otros.

Soluciones

303-1, 303-2



Pago de luz al mes*
Familia de 4 integrantes



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



Todas nuestras comunidades cuentan con privadas, diseño urbano sustentable, parques, áreas deportivas, ciclovía, filtración pluvial, comercio y postventa.



Primer vivera mexicana en certificar viviendas EDGE. A la fecha, hemos certificado **10,003 viviendas** en este programa.



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



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



303-1

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

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

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

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

Como resultado de dichas pruebas se obtuvieron los siguientes beneficios:

Eficiencia - Energía 57%

Eficiencia - Agua 37%

Eficiencia Materiales 63%

Emissiones CO₂ anuales /unidad (ton) 0.63

Ahorro Em. CO₂ anuales /unidad (ton) 1.31



En total, se estiman **ahorros en emisiones anuales de más de 73 toneladas de CO₂** en las 56 unidades que forman parte de este programa.

Vale la pena también agregar que las viviendas que se desarrollaron en Monterrey y se certificaron como EDGE para continuar el proceso a certificarlas posteriormente como EDGE Advanced tienen ahorros muy significativos de recursos. Se han certificado 128 viviendas hasta la fecha con un ahorro promedio de energía, agua y materiales de 50.6%, 41.0% y 76.4%, respectivamente. A su vez, lograrán un ahorro de 2.1 tCO₂ por unidad.

1 Amenidades que estimulan la vida familiar.

2 Beneficios importantes en el pago de servicios de nuestros clientes, así como una mayor conciencia hacia el medio ambiente.

3 Un entorno propicio para vivir mejor en comunidad.

4 Viviendas para todos al incluir unidades adaptadas para personas con alguna discapacidad.



Cadena de Suministros

2-6



Vinte tiene en su cadena de suministros a proveedores de materiales de construcción y servicios relacionados para el proceso de desarrollo de nuestros proyectos.

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

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

Impacto Social



Vinte fue uno de los precursores de la hipoteca en el 2005, realizando alianzas con Intel y Microsoft, reduciendo la brecha tecnológica por financiamiento de la vivienda a familias de bajos ingresos.

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

Esfuerzos filantrópicos



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



Octubre Urbano



Se participó nuevamente en el Octubre Urbano organizado por ONU Habitat. Con esto, la fundación impacta en 5 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.

- 23 actividades de diversas categorías
- 400+ participantes

Entrega de Tapitas



En 2022, impulsamos dos campañas exitosas para apoyar a niños con cáncer, recolectando tapitas, y así brindar ayuda a quienes más lo necesitan.

- 2 niños beneficiados
- 3 centros de acopio
- 943 Kg de tapitas entregadas

Torneo de Golf



El primer torneo convocó a 80 personas, incluyendo empresarios y aquellos que se identificaron con la causa de rehabilitar un espacio público en la comunidad de San José Acoculco, Atotonilco de Tula, Hidalgo, beneficiando a más de 3,700 familias.

- 80+ participantes
- \$450,000+ de recaudación serán destinados a proyecto San José

Curso para Parejas



El objetivo principal de este taller, organizado por completo por la Fundación Vinte, es fortalecer las relaciones familiares. Proporcionará a las parejas elementos para construir una base sólida, viviendo en armonía con la comunidad y preocupándose por el medio ambiente.

- 4 cursos impartidos en 2022
- 19 parejas graduadas
- 96 horas invertidas
- 2 parejas replicadoras

Curso para Padres



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

- 2 cursos impartidos en 2022
- 20 padres capacitados
- 7 graduados
- 30 horas de inversión

Concurso Día del Niño



En 2022, se llevó a cabo la 5ª edición del Concurso de Dibujo y la 2ª edición de TikTok sobre la temática "Cómo experimentas la pasión del fútbol en tu comunidad". Estos concursos se realizaron de forma virtual y se promovieron a través de nuestras redes sociales.

- 12 dibujos
- 3 videos
- 91,200 personas alcanzadas en redes sociales
- 60,350 interacciones en redes sociales



El desarrollo Social Sustentable de las Comunidades

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

Fundación Vinte participó en el foro internacional Octubre Urbano, con dos transmisiones en vivo:

1. El Valor de Vivir en mi Comunidad.
2. Creando Valor en mi Comunidad.

Ambos paneles resaltaron la importancia del tejido social y el cómo tener una comunidad sana beneficia a las personas mejorando su calidad de vida.



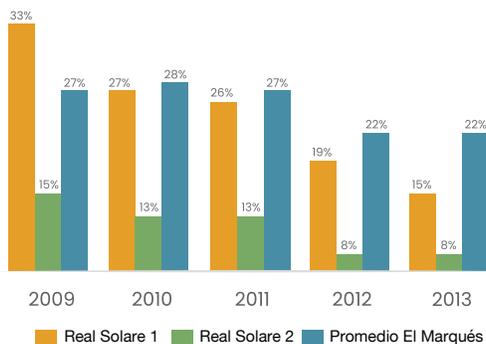
Educación



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

El Marqués, Querétaro

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte



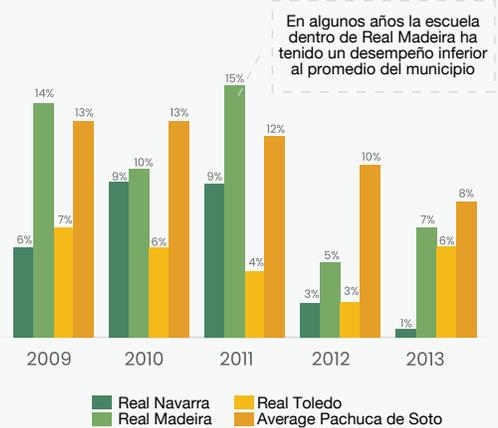
Tecámac, Estado de México

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte



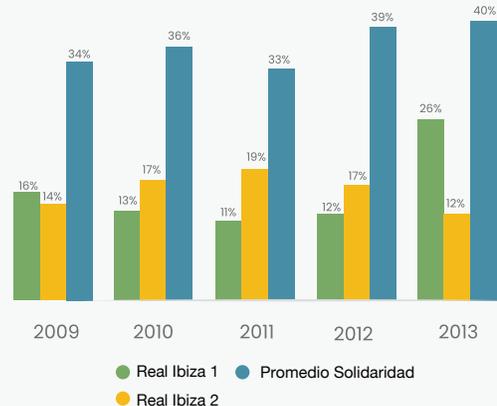
Pachuca, Hidalgo

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte



Solidaridad, Quintana Roo

% Alumnos con Insuficiencia Matemática en Escuelas Localidad Vinte



Seguridad

3-3, 416-1



Como parte del compromiso de Vinte en el desarrollo, mantenimiento y protección de sus comunidades, se implementan diversas normas de seguridad y salud dentro de todas las operaciones. Además, continuamente se hacen evaluaciones en temas de salud y seguridad con el fin de hacer mejoras en todos nuestros desarrollos.

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

Normas de Seguridad

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

Normas de Salud

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



“100% viviendas en comunidades cerradas y, a su vez, más del 95% en privadas”

Normas de Organización

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

Normas de Específicas

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



Fuerza Laboral

2-6 a 2-8, 2-30, 405-1



Debido al giro del negocio, el número de trabajadores de Vinte presenta variaciones de acuerdo con el volumen de trabajo necesario por cada plaza en donde opera. Al 31 de diciembre de 2022, Vinte contaba con aproximadamente 1,939 personas contratadas, de las cuales 633 (33%) eran mujeres y 1,306 (67%) eran hombres. De los 1,939 colaboradores, 976 eran administrativos y 963 estuvieron en obra.

La Compañía también cuenta con trabajadores subcontratados para obras de construcción especiales, los cuales ascendían a 695 al cierre de 2022.

2,634 EMPLEOS directos e indirectos generados a lo largo de nuestra cadena de valor

Cada año son negociados los términos económicos de los contratos colectivos de Vinte, mientras que otros términos y condiciones de estos contratos se negocian a lo largo del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2022, 963 trabajadores de la construcción de Vinte estaban afiliados a diversos sindicatos en México, lo que representa un 50% de nuestra fuerza laboral total. Las relaciones entre la Compañía y estos sindicatos han sido cordiales y, hasta la fecha de este Informe, la Compañía nunca ha experimentado una huelga laboral, ni ningún conflicto relevante de esta índole que dirimir o retraso significativo relacionado con un asunto laboral.

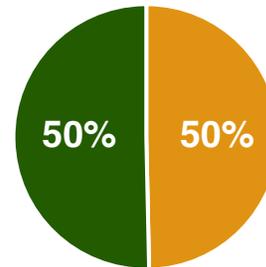
Cada año Vinte, con la ayuda de Top Companies, realiza una encuesta de clima y cultura laboral entre sus colaboradores. Vinte alcanzó un nivel de satisfacción del clima y cultura laboral de 78.5% y 80.9%, respectivamente. Los reactivos mejor calificados de la encuesta hacían referencia a la igualdad de oportunidades (87.5%), y la presencia de líderes laborales que inspiran (81.7%).

Encuesta Clima Laboral (Top Companies)

El nivel de satisfacción laboral al 2022 fue de 80.12%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Encuestas lanzadas	723	821	953	878	904	1,019
No. de encuestas procesadas	672	818	916	853	850	992
Porcentaje de respuesta	92.94%	99.63%	96.11%	97.15%	94.02%	97.35%
Aprobación de la encuesta	76.09%	77.90%	78.26%	80.58%	80.02%	80.12%

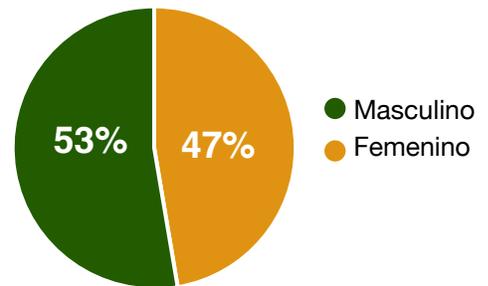
Trabajadores de Vinte al 31 de diciembre de 2022*



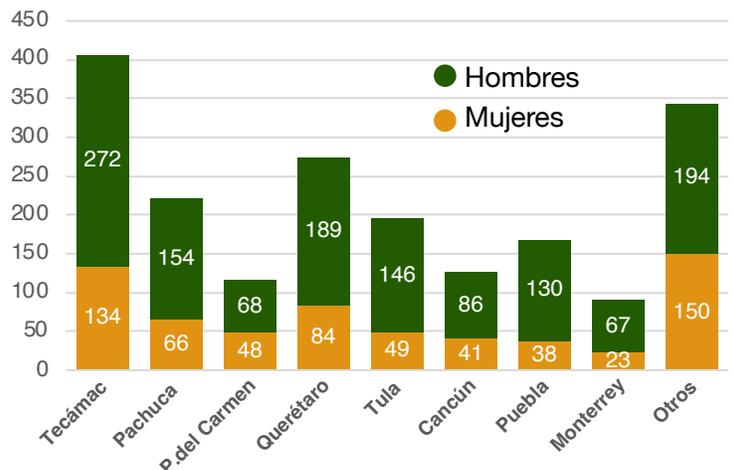
- Trabajadores de obra (sindicalizados)
- Trabajadores administrativos (no sindicalizados)

*Corresponden a contrato indeterminado

Trabajadores Administrativos de Vinte al 31 de diciembre de 2022



Total de Colaboradores Vinte



Accidentes y Enfermedades

3-3, 401-1, 403-9, 403-10

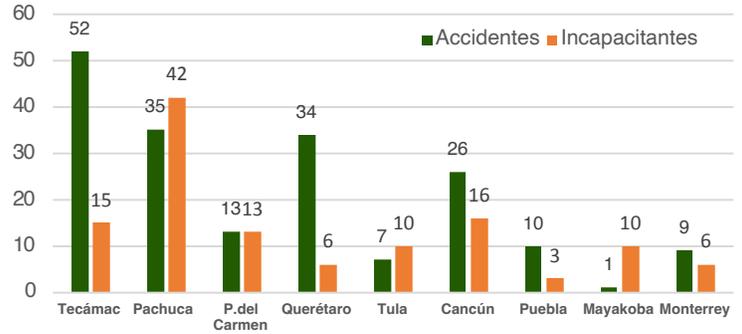


En 2022 lo equivalente a 13% de nuestros colaboradores fueron atendidos por un accidente laboral, 1% por accidentes de trayecto, y lo equivalente a 22% de nuestros colaboradores fueron atendidos por enfermedad. No hubo fallecimientos de ningún tipo en el año.

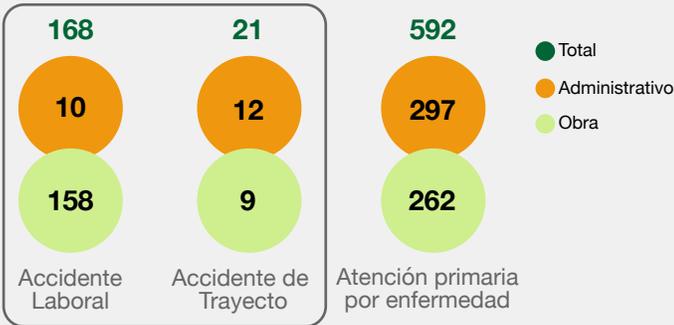
Durante el 2022, los colaboradores de Vinte perdieron un total de 1,985 días laborales por incapacidades registradas.

Accidentes Menores e Incapacidades por Plaza

189 accidentes y 173 incapacidades



189 accidentes en total

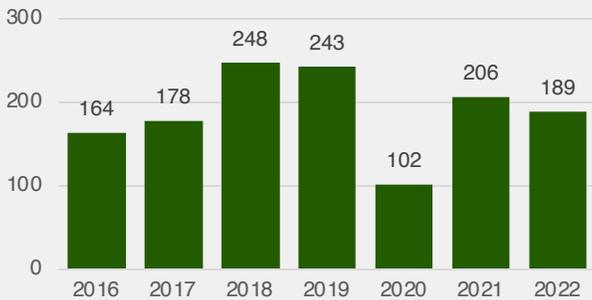


Tasas de Contratación y Rotación 2022

Ubicación	# empleados contratados	# terminaciones	Tasa de rotación	# contrataciones	Tasa contratación
Tecámac	406	23	1.2%	27	6.7%
Pachuca	220	20	1.0%	26	11.8%
Playa del Carmen	116	22	1.1%	26	22.4%
Querétaro	273	33	1.7%	44	16.1%
Tula	195	5	0.3%	7	3.6%
Cancún	127	15	0.8%	21	16.5%
Puebla	168	12	0.6%	12	7.1%
Monterrey	90	4	0.2%	4	4.4%
Otros*	344	62	3.2%	94	27.3%
Total	1,939	196	10.1%	261	13.5%

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

Accidentes Menores



Incapacidades (no. de colaboradores)



# de terminaciones (ene-dic'2022)	18 a 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	–	26	45	20	4	–	95
MASCULINO	1	31	45	16	7	1	101
Total general	1	57	90	36	11	1	196

# de contrataciones (ene-dic'2022)	18 a 19 años	20 a 29 años	30 a 39 años	40 a 49 años	50 a 59 años	+ de 60 años	Total general
FEMENINO	2	40	54	20	4	–	118
MASCULINO	2	65	47	21	8	–	143
Total general	–	105	101	41	12	–	261

Seguridad y Salud Ocupacional para la Fuerza Laboral

3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10



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

Actualmente se está preparando la estandarización y cumplimiento con la NOM 035 de la STPS, y las certificaciones ISO 9001, la cual a su vez conlleva la certificación ISO 45001 enfocada en Seguridad en el trabajo.



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



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

Vale la pena también mencionar que, durante 2019, en seguimiento a la NOM-035, que rige sobre los factores de riesgo psicosocial en el trabajo, hicimos un análisis para establecer los elementos para identificar, analizar, y prevenir los factores de riesgo psicosocial, así como para promover un entorno organizacional favorable en los centros de trabajo. Este tipo de análisis se siguieron realizando durante 2022.

OBLIGACIONES PATRONALES - NOM-035-STPS-2018					
Descripción de la Obligación Patronal	Numeral de Referencia	#De Trabajadores			Entrada en Vigor
		1-15	16-50	50	
Política de Prevención de Factores de Riesgo Psicosocial	5.1 & Guía IV	✓	✓	✓	2019
Análisis de los Factores de Riesgo Psicosocial	5.2, 7.1, 7.2 & Guía II		✓	✓	2020
Evaluación del Entorno Organizacional	5.3, 7.1, 7.2, 7.3 & Guía III			✓	2020
Establecer Medidas de Prevención de Riesgos Psicosociales	5.4, 8.1 & 8.2	✓	✓	✓	2019
Establecer Medidas de Control de Riesgos Psicosociales	5.4, 8.3, 8.4 & 8.5	✓	✓	✓	2020
Identificación de Eventos Traumáticos Severos	5.5 & Guía I	✓	✓	✓	2019
Exámenes Médicos y Evaluaciones Psicológicas	5.6	✓	✓	✓	2020
Difusión de la Información a los Trabajadores	5.7	✓	✓	✓	2019
Registro Documental y Manejo de Evidencias	5.8 & Guía V		✓	✓	2020

3-3, 201-3, 401-2, 401-3

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

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

Prestaciones de Ley



1. Jornada laboral de 45 horas a la semana.
2. Seguro social e INFONAVIT.
3. Vacaciones no inferiores a 6 días al cumplir el año laborando.
4. Prima vacacional del 25% sobre los días del periodo vacacional.
5. Días no laborales por ley.
6. Aguinaldo correspondiente a 15 días de sueldo.
7. Pago por concepto de PTU.

Permisos Parentales



1. Permiso de maternidad, 45 días antes y 45 días después.
2. Permiso por adopción 5 días.
3. Permiso por periodo de lactancia hasta por 6 meses con 2 reposos extraordinarios por día de media hora.
4. Permiso parental de 5 días por nacimiento o adopción.

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

Prestaciones para Todo el Personal Administrativo



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

Cursos y Campañas

3-3, 403-5, 403-6, 403-9, 403-10, 404-1, 404-2, 416-1



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

- **Proceso de Inducción a la Empresa**
- **Cursos de Inducción a la seguridad**
- **Cronograma de Capacitación**
- **Programa de Desarrollo de talento**

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

En 2022, se realizaron 46 cursos y talleres de capacitación para staff y colaboradores de Vinte, tanto técnicos como de desarrollo de talento, con un total de 976 participantes. También, durante el año se realizaron 53 capacitaciones y 92 campañas al respecto a salud y seguridad en el trabajo (145 total), contando con un total de 4,413 participantes. En promedio, cada colaborador recibió 13.9 horas de capacitación en los siguientes temas:

Tipo de capacitación	Suma horas	Género		Categoría Laboral					
		Mujer	Hombre	Asist	Aux	Jefe	Coor	Gte	Dir
Educación financiera	560	353	206	8	193	283	67	9	0
Desarrollo de habilidades personales	1,918	1,019	899	73	429	680	556	122	59
Inducción y cultura empresarial	7,645	3,817	3,829	401	2,876	3,511	654	120	85
Capacitación técnica	1,540	795	745	24	388	709	341	63	16
Capacitación operativa/comercial	1,607	753	854	7	298	586	476	156	84
Salud y seguridad	256	129	127	39	105	91	19	2	0
Total general	13,526	6,866	6,660	552	4,289	5,859	2,112	471	243

Dentro de los cursos con mayor número de asistentes este año estuvieron:

- Capacitación Técnica
- Cultura de la empresa
- Capacitación de salud y seguridad

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

- Campaña de vacunación
- Detección oportuna de enfermedades
- Salud visual

Personal Administrativo

FEMENINO	462
MASCULINO	514
Total	976

Personal Trabajadores de Construcción

FEMENINO	171
MASCULINO	792
Total	963
GRAN TOTAL	1,939

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

- Certificación NOM 035: Factores de Riesgo Psicosociales en el Trabajo.
- Certificación ISO 45001: Seguridad y Salud en el trabajo (en proceso de certificación).
- Certificación ISO 9001: Sistemas de Gestión de Calidad (en proceso de certificación).
- Reconocimiento como Promotor Vecinales certificado por el Consejo de Normalización y certificación de competencia Laboral.
- Distintivo de Empresa Socialmente Responsable.
- Reconocimiento como una Top Company en la lista de las Súper Empresas por la revista Expansión.



Impacto Económico

2-6, 3-3



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

Desde el 2007, Vinte ha titulado más de 54 mil viviendas. 17% de ellas han tenido un precio menor a 750,000 pesos, lo cual las ubica en el segmento que hoy consideramos interés social. Este segmento corresponde a un nivel socioeconómico D-D+. 50% se vendieron con precios entre 750,000 y 1,500,000 de pesos. Esto las ubica en el segmento que hoy consideramos interés medio y que corresponde a un nivel socioeconómico C. Únicamente 32% de nuestras viviendas han sido vendidas en el segmento que consideramos interés residencial que corresponde a una clase socioeconómica C+.

Total de viviendas escrituradas 2007-2022:

Hasta \$350 mil	3,077
\$350 a \$500 mil	16,625
\$500 a \$700 mil	15,219
\$700 a \$1,000 mil	10,548
\$1,000 a \$1,500 mil	3,936
\$1,500 a \$2,000 mil	1,004
Mayor a \$2,000 mil	1,553
Total	51,962

Nota: Precios Nominales



Gobierno Corporativo

2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-18, 3-3



Para más información de cada miembro de nuestro máximo órgano de gobierno, favor de ver nuestro **Reporte Anual 2022**.

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

Consejo de Administración



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

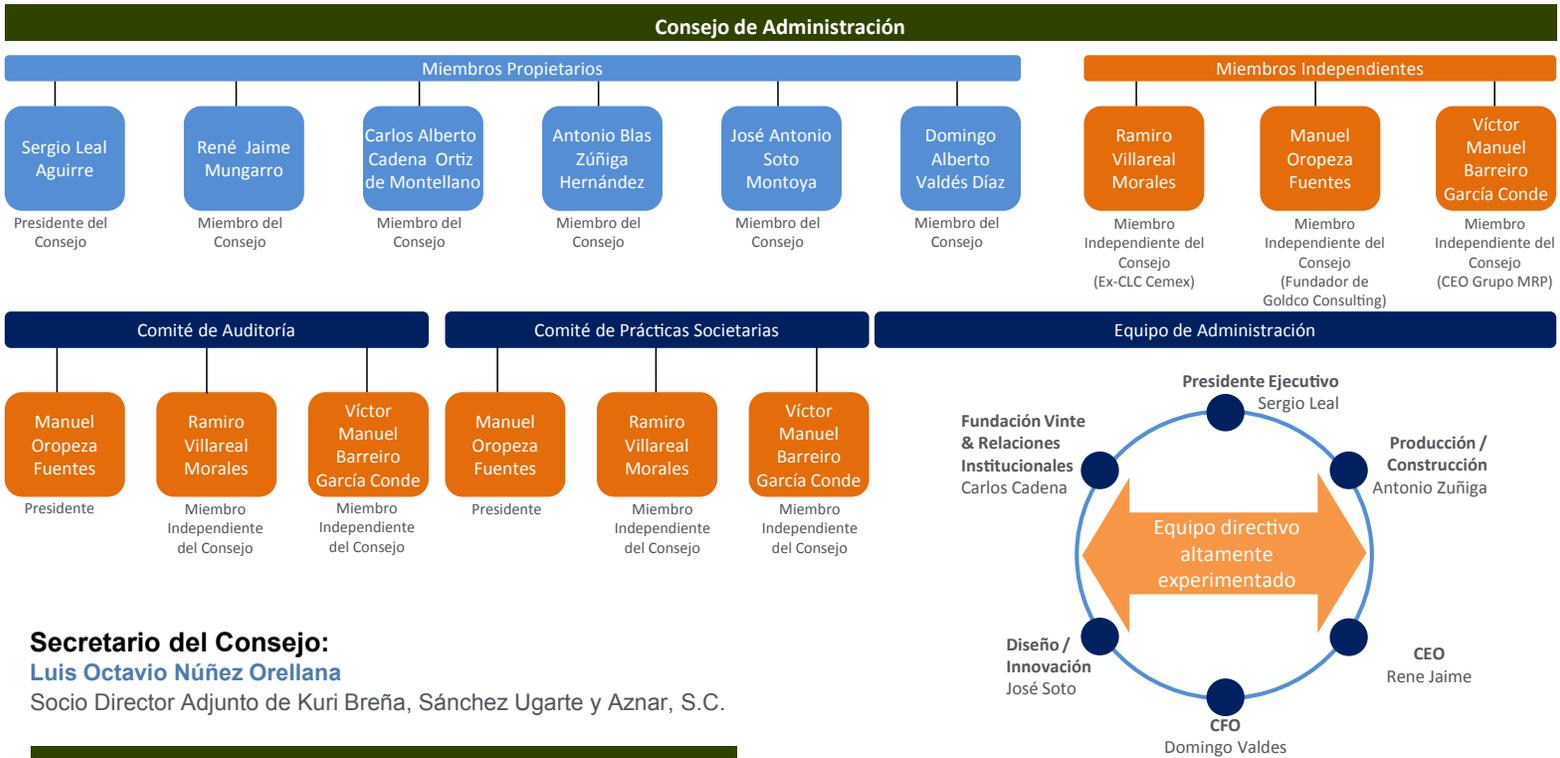
La Asamblea General Ordinaria de Accionistas es la encargada de designar y ratificar tanto el número de consejeros independientes como los miembros que conforman el Consejo de Administración.



33%
del Consejo de Administración es independiente



67%
del Consejo de Administración son miembros patrimoniales



Secretario del Consejo:

Luis Octavio Núñez Orellana

Socio Director Adjunto de Kuri Breña, Sánchez Ugarte y Aznar, S.C.

Durante el 2022 se tuvo una asistencia de 100% en las sesiones del Consejo de Administración y los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias.



Comité de Prácticas Societarias

2-9, 2-12, 2-14, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 3-3

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

Comité de Auditoría



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

Comité de Sustentabilidad



Durante el 2022 se continuó con los trabajos del Comité de Sustentabilidad, el cual tiene como principales objetivos complementar y mejorar continuamente la cultura de sustentabilidad Vinte con fines ambientales, sociales y económicos. El Comité de Sustentabilidad realiza sus funciones instaurando bases, planes, acciones y evaluación de resultados, en el corto, mediano y largo plazo, así como implementando un Sistema de Gestión Ambiental y Social y un Sistema de Evaluación de Producto. El Consejo de Administración, así como el Presidente del mismo, tendrán la supervisión final de las actividades del Comité de Sustentabilidad.



Este año, se continuó con el proceso de certificación de casas EDGE, las cuales sumaron 10,003 viviendas desde el 2019, y mantiene un objetivo de certificación anual constante hacia el 2030.

Además, se realizó la emisión del bono 20XSDG, el cual se adhiere a los lineamientos de bonos ODS de la ONU, los cuales requieren se lleven a cabo mediciones periódicas de ciertos KPIs que permitan llegar a los objetivos propuestos por el bono.

Directivos

3-3



El equipo directivo de Vinte cuenta con el talento de sus colaboradores, formando un equipo con experiencia promedio de más de 29 años en el sector de trabajo sólido al preparar desde la actualidad a vivienda. Vinte constantemente busca impulsar la futura generación de ejecutivos de la Compañía.

Estructura Organizacional: Fortaleza de Anillos



2-17



Sergio Leal
Presidente Ejecutivo

- Cofundador de Vinte en 2001
- Vicepresidente Honorario de la Cámara Nacional de la Vivienda y ex Miembro del Consejo Consultivo Grupo Financiero Banamex
- Experiencia: +27 años en el sector inmobiliario



René Jaime
CEO / Miembro del Consejo

- Cofundador de Vinte en 2001
- +29 años de experiencia en el sector de la vivienda



Antonio Zúñiga
Director de Construcción / Miembro del Consejo

- Cofundador de Vinte en 2001
- +32 años de experiencia en desarrollo de proyectos de ingeniería, 12 años enfocados en infraestructura y 21 años en vivienda



José Soto
Director de Diseño Arquitectónico / Miembro del Consejo

- Cofundador de Vinte en 2001
- Ex miembro de la Junta del Código de Edificación de Viviendas
- Ha diseñado más de 100k viviendas y urbanización



Carlos Cadena
Director Fundación Vinte & Relaciones Institucionales / Miembro del Consejo

- Cofundador de Vinte en 2001
- Involucrado en la fundación de varias empresas en México
- Presidente de la Fundación Vinte
- Exp. Anterior: Sector público



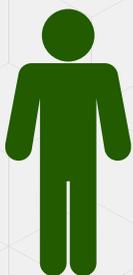
Domingo Valdés
CFO / Miembro del Consejo

- +15 años como CFO
- +12 años en áreas de planificación y finanzas en empresas como CEMEX, BBVA, McKinsey & Mercer Oliver Wyman
- Miembro del Consejo en empresas del sector de bienes raíces (para renta)

103-2, 103-3, 405-1

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

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

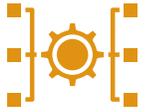


- Hombres
- Mujeres

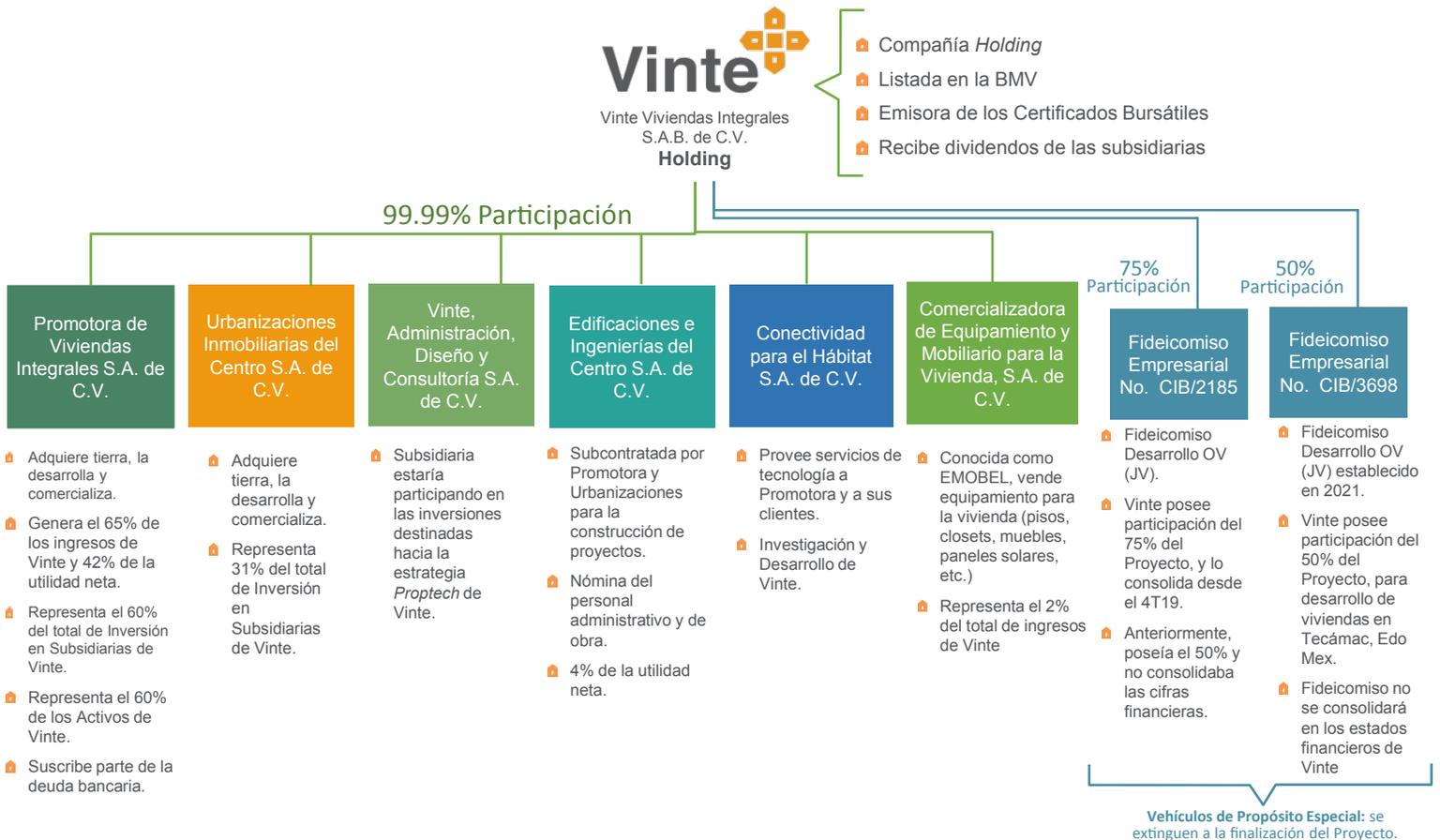


Estructura Corporativa

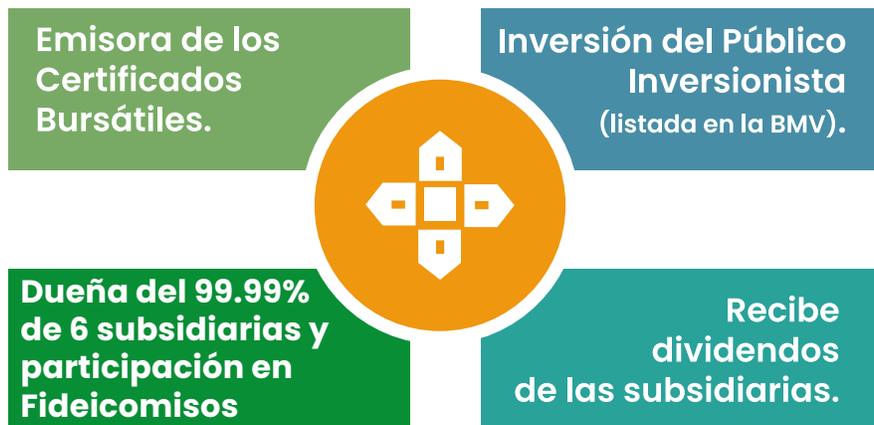
2-1, 2-2



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



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





Estructura Accionaria

2-6

Accionistas Acciones Total % (sin expresión de valor nominal)

	Capital Fijo	Capital Variable	Total	%
Consejeros y Directivos	200,000	132,899,510	133,099,510	61.50%
Inter-American Investment Corporation	–	1,403,145	1,403,145	0.65%
Proparco	–	13,925,792	13,925,792	6.43%
Danish SDG Investment Fund / IFU	–	14,364,694	14,364,694	6.64%
Público Inversionista	–	49,920,151	49,920,151	23.07%
Acciones en Tesorería (Fondo de Recompra)	–	3,712,121	3,712,121	1.72%
Total (capital social autorizado):	200,000	216,225,413	216,425,413	100%

Código de Ética

2-23, 2-24, 2-26, 3-3



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

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



El Código de Ética de Vinte contempla:

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

Línea Ética

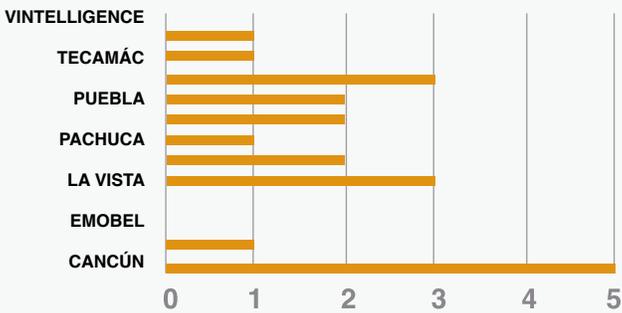
2-25, 2-26, 3-3, 205-3



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

Línea Ética 2022

■ Quejas



- Casos recibidos: 21
- Casos resueltos: 21
- Bajas: 0
- Actas administrativas: 2
- Llamadas de atención y retroalimentación: 17
- No proceden por falta de evidencia: 2
- Seguimientos pendientes: 0
- Efectividad: 100%

Línea Ética

Recuerda que contamos con esta herramienta para atender cualquier falta al Código de Ética.

Llama al
800 286 1111 o a la ext. 1111

Escribe al correo:
lineaetica@vinte.com

La información que proporcionas será totalmente confidencial.

Línea Ética
lineaetica@vinte.com

Comunidad Vinte | @Vinte_Mx | Inmobiliaria Vinte | [vinte.com](https://www.vinte.com)

Ningún caso o queja estuvo relacionado con temas de corrupción.

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

Historial de Casos

2017 - 15
2018 - 11
2019 - 14
2020 - 12
2021 - 9
2022 - 21

Conflictos de Interés

2-15, 3-3



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

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

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



Estrategia anticorrupción

2-12, 3-3, 205-1, 205-2, 205-3

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

"Las políticas y procedimientos que tiene Vinte están alineados con los preceptos del Código de Ética y Conducta."

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

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

Evaluamos todas nuestras operaciones de manera continua para prevenir instancias de corrupción. Damos cursos y entrenamiento al 100% de nuestros colaboradores también consistentemente para entrenarlos a reconocer este riesgo y responder de manera adecuada. A la fecha del reporte no hemos confirmado ninguna instancia de corrupción en el equipo.





Estrategia Vinte Proptech

Dentro de los proyectos que Vinte ha construido a lo largo de su historia, se han entregado 55,892+ viviendas. Con apoyo de los datos recabados en estos procesos, en 2022 se detectó que un número significativo de viviendas han presentado algún movimiento en los últimos 12 meses.

Por lo mismo, Vinte se está encaminando hacia el desarrollo de una estructura Proptech (REaaS), que, por sus siglas en inglés, Real Estate as a Service, se refiere a los servicios de bienes raíces basados en la tecnología. Xante.mx, la plataforma de Proptech propia de VINTE, está enfocada en la compra/venta de vivienda usada. Por medio de sus socios, busca generar otras verticales de negocio aprovechando los fundamentales sólidos del sector.

Xante inició operaciones en el 2022, y en una primera fase se ha enfocado en comprar y vender viviendas usadas en desarrollos Vinte, logrando ya más de 90 transacciones desde su inicio de operaciones en el 2022, incluyendo 33 adquisiciones, 23 ventas de viviendas usadas y algunos convenios de compra/venta, hipotecas y equipamientos para estas casas.

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



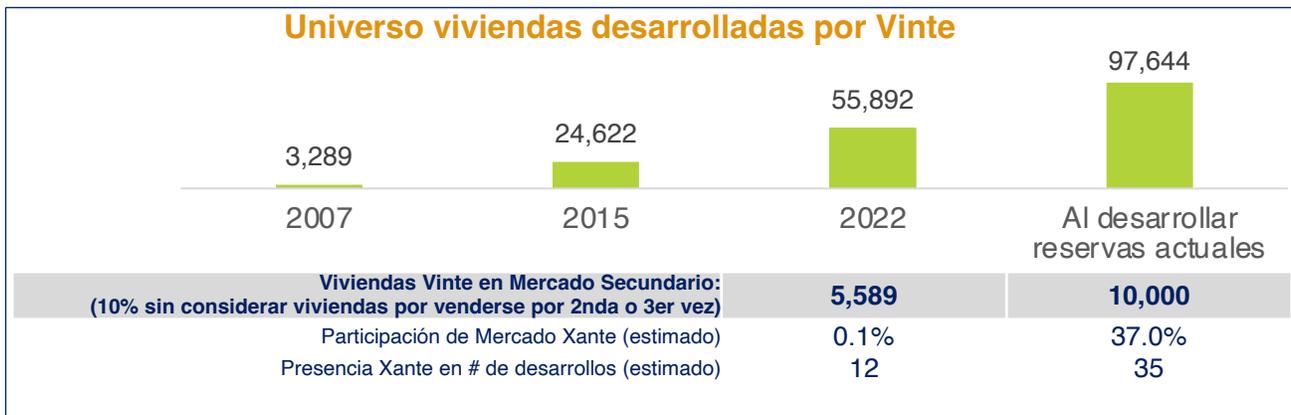


El ecosistema de proptech está creciendo rápidamente, y se están viendo cientos de nuevas empresas como estas en EU y el mundo. Por lo mismo, existe mucha oportunidad de crecimiento en México.

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

Registros Acumulados	2022
Registros para posible Compra / Venta de casas	283
Dueños de casas Vinte dentro de 24 desarrollos	85%

Proceso digital de Xante:



Ya se tiene una página web, www.xante.mx, donde se explica el proceso y los beneficios de utilizar estos servicios. En la sección VENDE TU CASA el propietario registra los datos de su inmueble para generarle una oferta. También se cuenta con una app que recaba data de las visitas técnicas a las propiedades, para nutrir el algoritmo que ayuda a Vinte a realizar las ofertas. En menos de 10 días se envía una oferta al propietario vía WhatsApp, y todo el proceso de solicitud es 100% digital. Paralelamente, se le envía al bróker una ficha técnica de la casa junto con un recorrido virtual para arrancar la promoción de la casa.

Bonos Sustentables



3-3

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

Sociales

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

Ambientales

- Uso de ciertos materiales de construcción sustentables.
- Inclusión de equipo de iluminación (LED), inodoros de sólo 4 litros por descarga, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso y losa aislante o sistema térmico eficiente.
- Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.

Asimismo, Vinte sigue un estricto proceso de evaluación y selección de proyectos que generalmente toma ~90 días en completarse. Dicho proceso es ejecutado por el Comité de Análisis para Adquisición de Reserva Territorial (CAART), integrado por miembros del equipo ejecutivo, de operaciones, finanzas y adquisición de tierras de Vinte.



Proceso de evaluación y selección de proyectos

Descripción de la Zona

Persigue obtener todos los elementos necesarios para comprender el mercado de la zona y poder medir su potencial.

Análisis de Mercado

Busca medir el tamaño del mercado y la demanda y oferta para analizar los productos preliminares, precios y tiempo de absorción.

Análisis Técnico

Estudia las características de la tierra, soluciones de infraestructura y normatividad.

Análisis Jurídico

Evalúa el estado legal de la propiedad y determina las estrategias de viabilidad y solución.

Análisis Financiero / Plan de Negocios

Analiza los costos de desarrollo de la tierra y el equipo necesario. Determina la oferta de mezcla de productos y la viabilidad financiera.

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

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



Bases para la opinión de Sustainalytics

1 **Uso de recursos** alineado con aquellos reconocidos por las Sustainability Bond Guidelines que persiguen la edificación de viviendas económicas que contemplen aspectos tanto sociales como ambientales.

2 La **evaluación / selección del proyecto** se llevará a cabo por un comité multifuncional que incluye al CEO, COO y CFO de Vinte, en línea con las mejores prácticas de mercado.

3 La **administración de recursos** tiene un proceso de seguimiento interno en el que se informará trimestralmente el saldo de los ingresos netos y su asignación, en línea con las mejores prácticas de mercado.

4 Vinte demuestra un fuerte compromiso con la transparencia al tener la firme intención de **reportar** métricas cuantitativas sociales y ambientales relevantes que estén alineadas con las mejores prácticas de mercado.

El 31 de agosto de 2018, Vinte llevó a cabo su séptima emisión de certificados bursátiles por \$800 millones de pesos. Este fue el primer Bono Sustentable del sector vivienda en América Latina con clave de pizarra VINTE 18X, vencimiento a 7 años, una tasa fija de 9.83% y con calificación crediticia inicial de AA+ en escala local por las agencias calificadoras HR Ratings (actualmente en AAA) y Verum.

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

Vinte ha realizado la aplicación del 100% de los recursos netos de los bonos sustentables VINTE 18X, VINTE 19X, VINTE 19-2X y VINTE 20XSDG. Asimismo, ha realizado cada año revisiones independientes respecto a indicadores de largo plazo. La Compañía realizó la amortización total anticipada voluntaria de VINTE 19X el 29 de junio de 2022.

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

Bono Vinte 20XSDG



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

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

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

Objetivos de Desarrollo Sostenible

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



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

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

•Al cierre del año, este bono representa el 14% de la deuda disponible para la Compañía.



Viviendas Anuales

Vida promedio (Años)

Vinte 20XSDG	273	7.0
VINTE 18X, 19X, 19-2X y 20X SDG	1,298	6.5

Objetivos acotados a la emisión de los \$400 mdp de Vinte 20XSDG

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



404-1

ODS	*Clasificación ABC de impacto	Indicador / KPI Bono 20XSDG	Unidades	Plazo	Objetivo VINTE 20X SDG	Total con recursos de VINTE 20X SDG	Avance	Total Vinte al 2022, desde la colocación de VINTE 20X SDG
4	B	Número de aulas construidas	Aulas	Emisión	14	16	117%	60
4	B	Número de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte	Alumnos	Emisión	492	591	120%	2,160
5	B	% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	%	Anual	>20%	44%	Logrado	0.44
5	B	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte	Razón	Anual	>0.8	0.97	100%	0.97
6	C	# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	Hectáreas	Emisión	29.43	25.8	88%	100.67
6	C	# de Litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir	Capacidad Ltr/Seg	Emisión	13.9	31.3	Logrado	130.2
6	C	# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado	Viviendas	Emisión	2,947	3,752	127%	15,640
6	C	m³ de agua tratada por año	M³	Emisión	438,184	986,745	Logrado	4,104,929
6	C	m³ de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE	M³	Emisión	124,356	158,051	Logrado	569,161
6	C	# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)	Personas	Emisión	4,601	9,024	Logrado	37,614
7	C	% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	%	Por vivienda	20%	33%	100%	0.33
7	C	Ton de CO ₂ ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE	Tons CO ₂ anuales	Emisión	1,224	1,923	Logrado	6,943
8	B	% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	%	Anual	100%	100%	100%	100%
8	B	% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos	%	Anual	90%	92%	100%	92%
8	B	Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra	Beneficios según normatividad	Anual	Beneficios según la normativa	100%	100%	100%
8	B	# de horas promedio de capacitación por año por empleado	Horas promedio	Anual	Promedio de 10 horas de formación por empleado	13.85758197	Logrado	13.85758197
8	B	# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte	Plazas laborales	Emisión	497	1,111	223%	1,111
8	B	\$ MXN Impacto económico por las plazas de la construcción creados	MXN	Emisión	\$35,101,433	101,781,952	Logrado	101,781,952
10	B	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	% de viviendas	Emisión	Al menos el 40% del total de viviendas tituladas, pero no menos de 1,913 viviendas totales	69%	Logrado	69%
11	C	m2 de espacio verde construido (parques equipados)	M ₂	Emisión	4,592	17,453	Logrado	124,717
11	C	# de km de infraestructura vial construida	KMs	Emisión	2.77	10.89	Logrado	64.26
11	C	\$ monto invertido en infraestructura vial	MXN	Emisión	\$26,614,000	43,879,906	Logrado	170,842,191
11	C	\$ monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)	MXN	Emisión	\$143,503,000	795,068,257	Logrado	3,464,976,555
11	C	# total de casas construidas por Vinte con certificadas Edge	Viviendas	Emisión	1,913	2,759	Logrado	10,003
12	C	# Promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	Viviendas	Anual	273	3,242	Logrado	3,334
12	C	GJ de energía ahorrada en materiales	GJ	Emisión	382,633	527,765	Logrado	1,977,824
12	C	Cantidad de reducción de CO ₂ de las casas Vinte anualmente	Toneladas CO ₂	Emisión	1,224	1,837	Logrado	6,751

*Desarrollado por el IMP y adaptado para estos estándares por SDG Impact como una forma de categorizar las contribuciones de las empresas o inversiones hacia resultados específicos, ver definiciones [aquí](#) (pg. 4)

*El año meta de todos nuestros objetivos es 2027. Aquellas metas que aún no se cumplen al 100% se continuarán trabajando durante dicho plazo de tiempo.

Perfil de Deuda

2-6



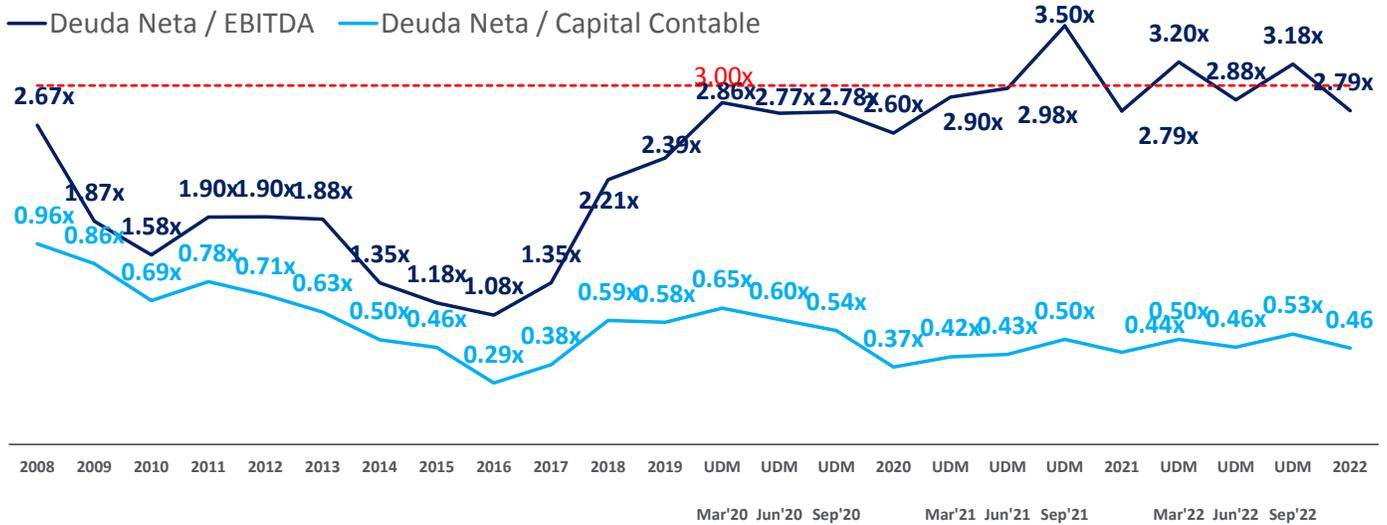
En Vinte contamos con acceso a financiamiento con un promedio de madurez de 2.4 años. Seguimos manteniendo nuestra relación de largo plazo con instituciones financieras reconocidas y acceso al mercado de deuda.



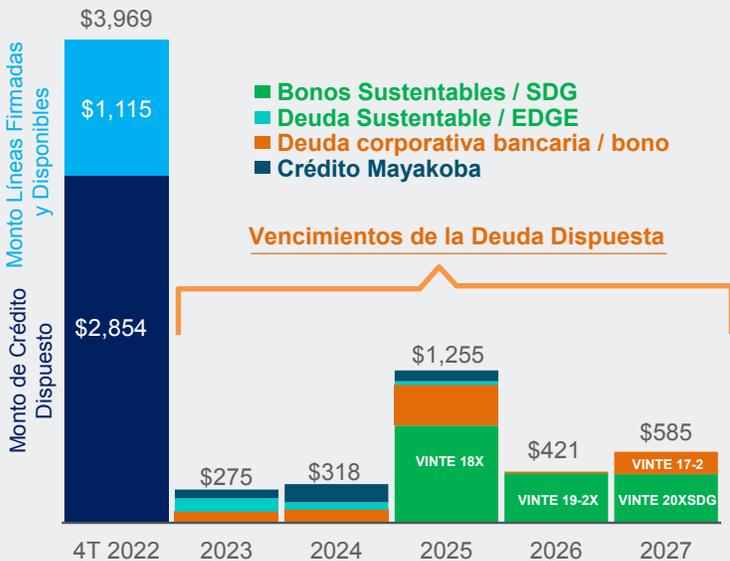
- **63%** de la deuda es sustentable (verde y social)/SDG/EDGE
- **76%** de la deuda neta denominada en tasa fija
- **100%** de la deuda en pesos

Apalancamiento (2008 – 2022)

(MX\$m)	4T 2019	4T 2020	4T 2021	4T 2022
Deuda Neta	\$2,093	\$1,600	\$1,924	\$2,113



Acceso a Financiamiento Comprometido y Vencimiento de Deuda (Ps. mm, diciembre 2022)



• **Plazo promedio** de la deuda igual **3 años**

• Líneas de crédito firmadas no dispuestas por **Ps. 1,115 mdp**, principalmente de **largo plazo**

• **Líneas dispuestas/líneas totales = 72%**

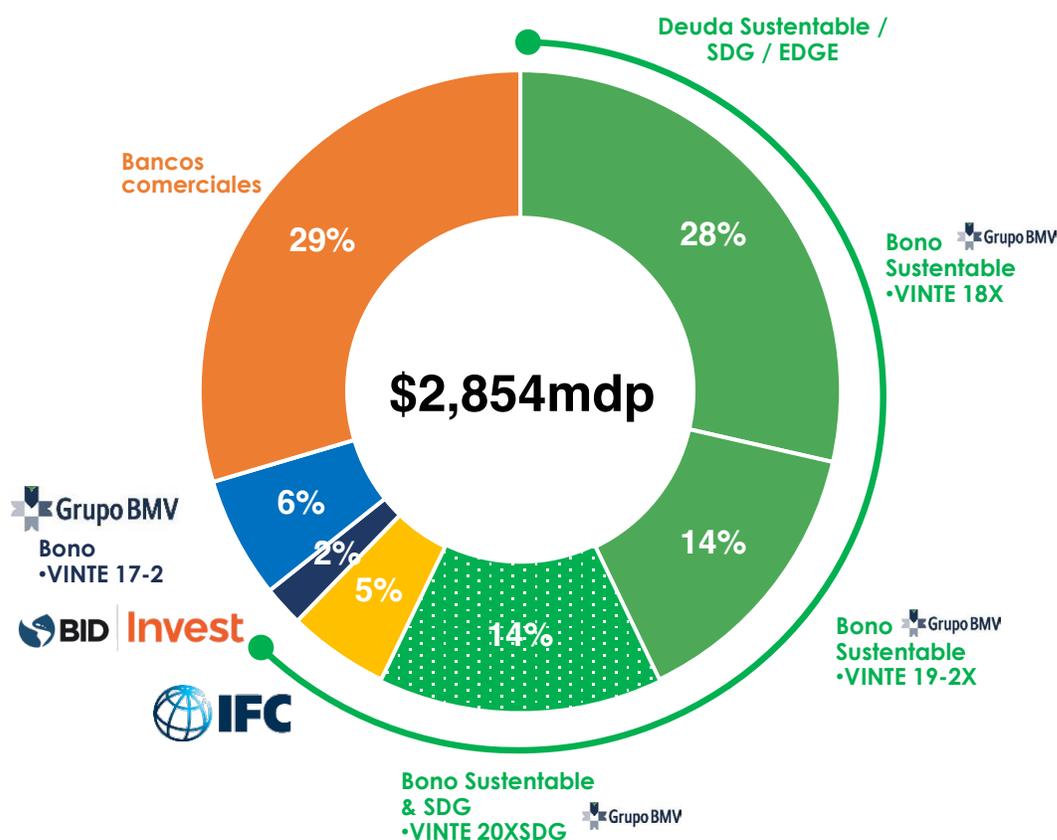
Notas: 1) Información pública de cada compañía. El saldo de deuda en balance general de Vinte, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es de Ps.\$ 2,823.3 mm.

Deuda Total (2,854 mdp)

(%, diciembre 2022)

El acceso de deuda por VINTE en 2008-2022 suman Ps.\$2,854 millones, incluyendo 4 instrumentos de largo plazo con marcos Sustentable/ODS/ESG.

Al 31 de diciembre de 2022, Vinte contaba con líneas de crédito firmadas no dispuestas por \$1,115 millones de Pesos (todas ellas con plazo de más de un año). Este monto no dispuesto representa aproximadamente 0.4x la deuda total de la Compañía. Al cierre de diciembre, la distribución de los saldos de deuda por institución es la siguiente:



Fuente: Datos de la Compañía.

Notas: El saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre de 2022 es Ps.\$2,853.9 mm. El saldo de deuda en el estado de posición financiera, descontando gastos de colocación bajo IFRS, es Ps.\$2,823.3 mm



710 mdp en caja al 31 de diciembre
63% de la deuda sustentable/SDG/EDGE
100% de la deuda en pesos
76% de la deuda neta es tasa fija



Riesgos

2-12, 2-23

La Compañía no se encuentra exenta de posibles impactos adversos en sus resultados como consecuencia de la exposición a ciertos riesgos inherentes a su operación y al entorno en el que participa, riesgo que, sin embargo, son constantemente monitoreados por nuestro Consejo de Administración con el fin de reducirlos. Dentro de estos están los riesgo de Mercado, Liquidez, Tipo de Cambio en las Tasas de Interés, Desastres Naturales, Responsabilidad Civil y Otros, Autorizaciones, Flujos de Inversión, Cambios en Tipos de Hipotecas, Enfermedades Pandémicas y Gastos Parcialmente Variables:

De Mercado

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

Liquidez

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

Tipo de Cambio en las Tasas de Interés

Con una participación mayoritaria de alrededor del 72% de la deuda neta anclada a tasa fija al cierre del año, denominada totalmente en Pesos (como los ingresos de la Compañía).

Desastres Naturales

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

Responsabilidad Civil y otros

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

Autorizaciones

Actuando con anticipación a la adquisición de nuevas reservas territoriales, al trabajar para obtener las autorizaciones respectivas de obra en los plazos estimados.

Flujos de Inversión

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

Cambios en Tipos de Hipotecas

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

Enfermedades Pandémicas

La Compañía aprovecha su diversificación y flexibilidad operativa para reaccionar ante impactos negativos en la actividad económica de brotes de enfermedades pandémicas.

Gastos Parcialmente Variables

Estructurando una parte del gasto en administración y ventas por concepto de bonos con base en resultados en todos los niveles jerárquicos.

Para una lista más comprensiva de los riesgos de la Compañía se pueden encontrar en el **Reporte Anual 2022** publicado en BMV, CNBV y la página web corporativa de Vinte.



Política Social y Ambiental

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

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

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

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

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



Generación de Valor

201-1

Valor Económico Generado

Ingresos por escrituración de viviendas por segmentos de precios

Hasta \$350 mil	Ps.	-	mills
\$350 a \$500 mil	Ps.	197	mills
\$500 a \$700 mil	Ps.	504	mills
\$700 a \$1,000 mil	Ps.	964	mills
\$1,000 a \$1,500 mil	Ps.	1,114	mills
\$1,500 a \$2,000 mil	Ps.	640	mills
Mayor a \$2,000 mil	Ps.	669	mills
Ingresos por equipamiento	Ps.	204	mills
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	Ps.	58	mills
Ingresos por venta de vivienda usada	Ps.	6	mills
Otros Ingresos	Ps.	2	mills

Total Ps. 4,357 mills

Valor Económico Distribuido

Dividendos	Ps.	157	mills
Costo de ventas	Ps.	3,042	mills
Gastos generales	Ps.	656	mills
Otros gastos & ingresos netos	Ps.	(49)	mills
Resultado integral de financiamiento	Ps.	146	mills
Impuestos a la utilidad	Ps.	150	mills

Total Ps. 4,102 mills

=

**Valor Económico Retenido:
Ps. 255 mills.**





Compañía y Accionistas

Más del 50% de las ventas por **recomendación de clientes** y **medios digitales**.

Crecimiento en ingresos del 15% anual en los últimos **13 años**.

ROE del **>20%** en los últimos 14 años

Precio de la acción con **rendimiento superior al mercado local** y **14 años** pagando dividendos.

Expansión en **nuevos mercados** a través de un **Modelo de Negocio replicable**.



Instituciones Financieras

Atractiva originación de **hipotecas** con un **sólido valor de colateral** basado en la **plusvalía** y **baja cartera vencida**.

Relaciones bancarias de Largo Plazo con principales bancos locales y bancos de desarrollo globales.

Vinte **ESG Risk Rating** por Sustainalytics **rankeado** entre las **menores riesgosas** en la industria.

Modelo de Bienestar



Vinte

Compartido



Familias

55,892 viviendas escrituradas de interés bajo, medio y residencial en **comunidades mixtas**.

El modelo de comunidades Vinte incluye parques altamente equipados, ciclo vías, parques para perros, y/o gimnasios, entre otras áreas comunes.

Mayor **seguridad**, a través de comunidades cerradas y organización en privadas.

Plusvalía anual promedio de **9.3%**.

Innovación desde el inicio (más de 2,000 viviendas con computadora e internet de bajo costo entregadas del 2004 al 2007).



Gobierno y Sociedad

101 kms de vialidades, **7 clínicas médicas** construidas y **donadas** por Vinte.

750 aulas escolares para **32 escuelas donadas**, calificadas entre las **mejores** en **desempeño académico** en su región, validado por PWC.

10 plantas de tratamiento y **334** sistemas de captación de agua pluvial apoyando **acuiferos naturales**.

Primeros en hacer viviendas **EDGE del IFC** certificadas en México, y recientemente otras **10,003 viviendas** certificadas.



Sobre el Informe



Elaboración

2-3, 3-1

El presente informe muestra los principales logros y retos para Vinte en temas sociales, ambientales, y de gobierno corporativo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2022. Nuestro último reporte se publicó en 2021, cubriendo el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2021.

Este informe se ha elaborado de conformidad con los Estándares GRI. Es importante mencionar que 2020 fue el primer año donde Vinte realizó un análisis de materialidad para identificar los asuntos más relevantes para la empresa en cuanto a sustentabilidad (favor de revisar el detalle en la pág. 35).

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

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

Políticas Relevantes a la Sustentabilidad



201-3

Básicas

#	CÓDIGO	POLÍTICA	Año de emisión o actualización
1	Código de Ética	Código de Ética Vinte	2019
4	VTE/ POL-4000-0026	Aviso de privacidad	2015
6	VTE/POL- INST-0012	Incidencias de nómina semanal	2015
10	VTE-POL-0005	Restricción del efectivo, identificación de clientes y presentación de avisos (Anti Lavado)	2018
18	VTE-POL-0015	Compra de materiales para la construcción	2019
19	VTE-POL-0016	Autorización de Proveedores y Acreedores	2019
20	VTE-POL-0017	Uso de internet y protección de la información	2020
23	VTE-POL-0021	Atenciones, regalos y otras cortesías	2019
24	VTE-POL-0022	Coordinación de incidencias en la administración del personal	2019
25	VTE-POL-0023	Contratos de obra	2019
36	VTE-POL-0036	Convenio de colaboración	2017
43	VTE-POL-0044	Certificación, rehabilitado y equipamiento de viviendas	2017
50	VTE-POL-0051	Medio ambiente y responsabilidad social	2017
62	VTE-POL-0070	Línea Ética	2018
50	VTE-POL-0050	Contratos de comisionistas	2021
73	VTE-POL-0082	Protocolo Viaja Seguro	2021
74	VTE-POL-0083	Integración de Expedientes de Colaboradores	2021
96	VTE-POL-0130	Concretos	2021

Opcionales

#	CÓDIGO	POLÍTICA	Año de emisión o actualización
30	VTE-POL-0029	Vacaciones	2019
31	VTE-POL-0030	Prestaciones	Confidencial
32	VTE-POL-0032	Comisiones	2016
35	VTE-POL-0035	Promoción y transferencia de personal	2016
56	VTE-POL-0059	Plan Maestro Comunitario	2018
58	VTE-POL-0063	Tecnología de la Información	2018

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI: GENERALES

Contenido	Nombre del contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
VINTE ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre de 2022.		
GRI 1: Fundamentos 2021		
GRI 2: Contenidos Generales 2021		
1. La organización y sus prácticas de informes		
2-1	Detalles organizacionales	3, 29, 62
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	62
2-3	Periodo objetivo del informe, frecuencia y punto de contacto	79
2-4	Actualización de la información	No hubo reexpresiones de la información durante el periodo objetivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 de la información que fue presentada en el informe correspondiente a 2021.
2-5	Verificación externa	86
2. Actividades y trabajadores		
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	3-4, 9-10, 14-16, 18-33, 48, 52, 57, 63, 72
2-7	Empleados	52
2-8	Trabajadores que no son empleados	52, La Compañía también cuenta con trabajadores subcontratados para obras de construcción especiales, los cuales ascendían a 695 al cierre de 2022.
3. Gobernanza		
2-9	Estructura de gobernanza y composición	58-59
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	58
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	58, 60-61
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	35-38, 43, 59
2-13	Delegación de la responsabilidad de la gestión de los impactos	37, 58
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	59
2-15	Conflictos de intereses	64
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	35-36, 43
2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	59, 61
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	58-59
2-19	Políticas de remuneración	59
2-20	Proceso para determinar la remuneración	59
2-21	Ratio de compensación total anual	Problemas de Confidencialidad. Se han omitido el ratio de compensación total anual, el coeficiente de incremento porcentual del ratio de compensación total anual y cualquier información contextual que respalde dichos datos. Estos datos son confidenciales para la seguridad del personal de VINTE. La publicación de su remuneración pone en riesgo su seguridad y privacidad.

4. Estrategia políticas y prácticas		
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	1-2
2-23	Compromisos y políticas	3, 63, 74, 78
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	63
2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	64
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	63-64
2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	No ha existido ningún caso de incumplimiento de normativas ambientales o socioeconómicas. Las políticas y legislaciones relevantes al tema se presentan en las página 79, así como en los Indicadores SASB IF-HB-160a.3.
2-28	Afiliación a asociaciones	Ninguna.
5. Participación de los grupos de interés		
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	35-36, 40-41
2-30	Convenios de negociación colectiva	52
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	35-36
3-2	Lista de temas materiales	35-36
3-3	Gestión de los temas materiales	35-37, 47, 53-57

ÍNDICES DE CONTENIDOS GRI: MATERIALES

Contenidos	Descripción del Contenido	Página(s) o Respuesta en Tabla
Tema material: Gobierno corporativo		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	58-62
Tema material: Ética de negocios		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	63-65
GRI 205: Anticorrupción 2016		
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	65
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	65
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	65
Tema material: Manejo del agua		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	44-48
GRI 303: Agua y Efluentes 2018		
303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	20-24, 42, 46-47
303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	42, 46-47
303-3	Extracción de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
303-4	Vertidos de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
303-5	Consumo de agua	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
Tema material: Impacto en la ecología de la ubicación		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	18
GRI 304: Biodiversidad 2018		
304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad	Ninguna operación actual está ubicada dentro de una zona protegida.
304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	Ninguno
304-3	Hábitats protegidos o restaurados	Ninguno
304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	Ninguna

Tema material: Prácticas de trato con los empleados		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	53-56
GRI 401: Empleo 2016		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	53
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	55
401-3	Permiso parental	53,55
GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo 2018		
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	54
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	54
403-3	Servicios de salud en el trabajo	54
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	56
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	56
403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	54, 56
403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	54
403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	54
403-9	Lesiones por accidente laboral	53-54
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	53-54
GRI 404: Formación y Enseñanza 2016		
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	56
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	56
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
Tema material: Manejo de los derechos humanos		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	63-65
GRI 412: Evaluación de los Derechos Humanos 2016		
412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.

412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	Información no disponible. Esperamos empezar a generar esta información en el siguiente año.
Tema material: Calidad de la vivienda		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	18, 46-47, 51
GRI 416: Salud y Seguridad de los Clientes 2016		
416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	18
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	Ninguno que reportar
Tema material: Diseño de la vivienda		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	10-11, 17-26, 46-47
Tema material: Manejo de asuntos regulatorios		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	Indicador SASB IF-EN510a.2
GRI 206: Competencia Desleal 2016		
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Indicador SASB IF-EN510a.2
GRI 415: Política Pública 2016		
415-1	Contribución a partidos políticos	Vinte no realiza contribuciones a ningún partido político.
GRI 419: Cumplimiento Socioeconómico 2016		
419-1	Incumplimiento normativas ámbito social y económico	No ha existido ningún caso de incumplimiento de normativas en este ámbito. Las políticas y legislaciones relevantes al tema se presentan en las páginas XXX, así como en los Indicadores SASB IF-HB-160a.3.
<i>Compartidos: 205-3</i>		
Tema material: Un modelo de negocios que aguante al ciclo económico		
GRI 3: Temas Materiales 2021		
3-3	Gestión de los temas materiales	3, 9-10, 15, 77-78
GRI 201: Desempeño Económico 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	76
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	No hemos realizado todavía un análisis detallado de riesgo climático.
201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	55, 79
GRI 203: Impactos Económicos Indirectos 2016		
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	31, 42-43

INDICADORES SASB

SASB: Home Builders	Indicadores y respuestas
Uso del suelo y efectos ecológicos	
IF-HB-160a.1. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en zonas de reurbanización	Cero
IF-HB-160a.2. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en regiones con un nivel de estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto	3,027
IF-HB-160a.3. Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con las regulaciones ambientales	Cero
IF-HB-160a.4. Análisis del proceso para integrar las consideraciones ambientales en la selección del emplazamiento, el diseño, el desarrollo y la construcción de las instalaciones	<p>Todas las ubicaciones en donde construimos pasan por un estudio de impactos ambientales que nos lleva a presentar el Manifiesto de Impacto Ambiental o "MIA". Cualquier compra de tierra o proyecto debe cumplir en su totalidad con los requerimientos regulatorios relacionados con el MIA.</p> <p>También, durante el diseño de las viviendas y el desplante de los proyectos tenemos varias consideraciones ambientales que han sido descritas a detalle en el resto del informe.</p>
<i>Relacionado con temas materiales: Impacto en la ecología de la ubicación, diseño de la vivienda, manejo de asuntos regulatorios.</i>	
Salud y seguridad de la fuerza laboral	
IF-HB-320a.1 (1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para a) empleados directos y b) empleados con contrato	Presentamos todos estos datos en la sección de "Accidentes y Enfermedades" en la pag 53.
Diseño para la eficiencia de los recursos	
IF-HB-410a.1. (1) Número de viviendas que obtuvieron una puntuación de certificación en el índice HERS® y (2) puntuación media	No hemos calculado el índice HERS para ninguna de nuestras viviendas. Sin embargo, usamos otras medidas de eficiencia energética como hemos descrito en páginas anteriores.
IF-HB-410a.2. Porcentaje de instalaciones de agua emplazadas certificadas según las especificaciones WaterSense®	No hemos certificado instalaciones de agua con el Sistema WaterSense. Sin embargo, usamos medidas de eficiencia de consumo de agua como hemos descrito en páginas anteriores.
IF-HB-410a.3. Número de viviendas entregadas certificadas según un estándar de construcción ecológica de atributos múltiples de terceros	Certificamos 10,004 casas EDGE entre 2019 y 2022.
IF-HB-410a.4. Descripción de los riesgos y las oportunidades relacionados con la incorporación de la eficiencia de los recursos en el diseño de viviendas, y forma de comunicar los beneficios a los clientes	Este tema se ha abordado en páginas anteriores cuando hemos descrito las ecotecnias y eficiencias de materiales incorporadas en el diseño de nuestras viviendas, así como el proceso de certificación y los beneficios para nuestros clientes.
<i>Relacionado con temas materiales: diseño de la vivienda.</i>	
Efectos de las nuevas edificaciones en la comunidad	
IF-HB-410b.1. Descripción de cómo afectan la proximidad y el acceso a las infraestructuras, los servicios y los centros económicos a la selección del emplazamiento y a las decisiones de edificación	Este tema se ha abordado a detalle en secciones anteriores.

IF-HB-410b.2. Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en terrenos reurbanizables	100% de nuestras viviendas se entregan en terrenos reurbanizables
IF-HB-410b.3. (1) Número de viviendas entregadas en urbanizaciones compactas y (2) densidad media	100% de nuestras viviendas se entregan en urbanizaciones compactas. La densidad media de nuestros desarrollos es de 70 viviendas por hectárea.
Adaptación al cambio climático	
IF-HB420a.1. Número de terrenos ubicados en zonas de inundación de 100 años	12,234
IF-HB420a.2. Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	No hemos realizado todavía un análisis detallado de este tema.
<i>Relacionado con temas materiales: diseño de la vivienda, modelo de negocio que aguante ciclo económico.</i>	
Construcción	
IF-EN510a.1 (1) (1) Número de proyectos activos y (2) cartera de pedidos en países que ocupan los 20 puestos más bajos en el índice de percepción de la corrupción de Transparencia Internacional	100% de nuestras operaciones se realizan en México, que está en el lugar 124 de 180 en el Índice de Corrupción por Transparencia Internacional. Esto significa que ninguno de nuestros proyectos está en un país en los últimos 20 lugares.
IF-EN510a.2 Importe total de pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con acusaciones de (1) sobornos o corrupción y (2) prácticas de competencia desleal	Cero.
IF-EN510a.3 Descripción de las políticas y prácticas para la prevención de (1) los sobornos y la corrupción y (2) las prácticas de competencia desleal en los procesos de licitación de los proyectos	Hemos descrito esto a detalle en secciones anteriores del reporte (páginas 63-65 y 79).
<i>Relacionado con temas materiales: Ética de negocios, manejo de asuntos regulatorios.</i>	

CARTA DE VERIFICACIÓN

2-5



Carta de Verificación de Informe Anual Sustentable 2022

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

Sean informados que Redes Sociales en Línea Timberlan fue contratada para realizar una verificación limitada e independiente de una muestra de Contenidos GRI publicada en el "Informe Anual Sustentable 2022" de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V., correspondientes al periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2022.

Nuestro cometido es emitir opiniones imparciales y objetivas acerca de la calidad de la información no financiera y del cumplimiento de los principios de certeza, trazabilidad y fiabilidad de los Contenidos GRI seleccionados como muestra para verificar, enlistados en esta carta y publicados en el "Informe Anual 2022". Se validó que el reporte de información cumpliera los requerimientos metodológicos de conformidad con los Estándares GRI. Nuestro trabajo tiene como base las actividades de la Norma Internacional sobre Trabajos de Aseguramiento (ISAE) 3000.

Vinte es responsable de la preparación y publicación de la información contenida en el "Informe de Sustentabilidad 2022", " y de aquella presentada en el proceso de verificación, lo que implica, de manera enunciativa más no limitativa, la identificación de los temas materiales, la selección y publicación de los Contenidos GRI, así como de proporcionar evidencia documental y/o visual verdadera y suficiente para verificar la muestra de indicadores seleccionada.

Nuestro proceso de verificación abarcó las siguientes actividades:

- Comprobación de data cualitativa y cuantitativa por medio de evidencia visual, documental y pública.
- Análisis de los datos cuantitativos.
- Comparación de información presentada en reportes anteriores.
- Validación del cumplimiento metodológico.

Derivado del proceso de verificación, no hallamos aspecto alguno que nos haga sospechar que los datos de la muestra seleccionada presentan errores significativos y que no se cumplen los principios de certeza, trazabilidad y fiabilidad.

Se entrega por separado un reporte interno de recomendaciones, exclusivas para "Vinte", que contiene las áreas de oportunidad detectadas.

Contenidos GRI verificados	
Ambiental	
304-1	Sitios operacionales en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas
304-2	Impactos significativos de las actividades, productos y servicios en la biodiversidad
Social	
2-7	Empleados
2-8	Trabajadores que no son empleados
2-30	Convenios de negociación colectiva
401-1	Contrataciones de nuevos empleados y rotación de personal
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo
404-1	Promedio de horas de formación al año por empleado
416-1	Evaluación de los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos de las categorías de productos y servicios en la salud y la seguridad
Gobernanza	
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad
2-9	Estructura de gobernanza y composición
2-23	Compromisos y políticas
2-24	Incorporación de los compromisos y políticas
2-26	Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas
415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal, las prácticas monopólicas y contra la libre competencia
201-1	Valor económico directo generado y distribuido
203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés
3-2	Lista de temas materiales

Alma Paulina Garduño Arellano
paulina@redsociales.com

Declaración de independencia y competencia de Redes Sociales en Línea Timberlan

Los colaboradores de Redes Sociales en Línea Timberlan cuentan con el nivel de competencia necesario para verificar el cumplimiento de estándares utilizados en la elaboración de Informes de Sustentabilidad, por lo que pueden emitir una opinión profesional de los reportes de información no financiera, cumpliendo los principios de independencia, integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional. En ningún caso nuestra declaratoria de verificación puede entenderse como un informe de auditoría por lo que no se asume responsabilidad alguna sobre los sistemas y procesos de gestión y control interno de los que se obtiene la información. Esta Carta de Verificación se emite el **7 de agosto de 2023** y es válida siempre que no se efectúen modificaciones posteriores y sustanciales al Informe Anual Sustentable 2022.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx



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 consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de utilidad 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 un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la posición financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIA”). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen 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 los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética 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)



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

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 2022.

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 su control interno, deba 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 o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto, 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 fueran alojados en el proyecto y fase del inventario inmobiliario apropiado, así como que estos 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)



Información distinta de los estados financieros consolidados y el informe del auditor

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, pueden prevverse 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.

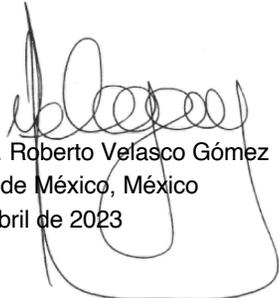


Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en 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 2022 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
26 de abril de 2023

(Concluye)



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 (En miles de pesos)

Activos	Nota	2022	2021	2020
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 710,836	\$ 844,091	\$ 1,293,223
Cuentas por cobrar	7	587,865	703,853	375,097
Inventarios inmobiliarios	8	3,824,018	3,173,457	2,841,886
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	<u>236,236</u>	<u>207,411</u>	<u>170,497</u>
Total de activo circulante		<u>5,358,955</u>	<u>4,928,812</u>	<u>4,680,703</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	4,129,488	4,311,307	4,376,612
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	55,532	19,660	5,660
Cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	19	86,715	86,715	-
Propiedades, mobiliario y equipo	10	95,210	98,279	115,699
Otros activos	11	65,261	56,779	62,349
Inversión en negocio conjunto	12	16,586	10,000	-
Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	13	72,386	-	-
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	<u>399</u>	<u>482</u>	<u>387</u>
Total de activo no circulante		<u>4,521,577</u>	<u>4,583,222</u>	<u>4,560,707</u>
Total de activos		<u>\$ 9,880,532</u>	<u>\$ 9,512,034</u>	<u>\$ 9,241,410</u>

Pasivos y capital contable

<i>Pasivo a corto plazo:</i>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$ 274,965	\$ 111,581	\$ 70,298
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	14	376,116	389,848	257,238
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		158,091	153,000	216,503
Cuentas por pagar a proveedores		245,566	315,658	188,797
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	17	329,396	312,684	305,224
Pasivos por arrendamiento	11	17,201	12,960	12,023
Anticipo de clientes		36,718	36,887	54,900
Impuestos y gastos acumulados	18	140,464	141,300	107,887
Impuesto sobre la renta		6,838	11,969	15,128
Participación de utilidades por pagar		<u>15,902</u>	<u>12,536</u>	<u>5,833</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>1,601,257</u>	<u>1,498,423</u>	<u>1,233,831</u>
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	15	2,548,343	2,656,644	2,822,955
Beneficios a empleados		9,097	8,277	6,736
Proveedores de terrenos a largo plazo		103,752	77,831	44,440
Pasivos por arrendamiento	11	18,582	16,184	24,824
Impuestos a la utilidad diferidos	25	<u>1,003,375</u>	<u>885,337</u>	<u>789,781</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>3,683,149</u>	<u>3,644,273</u>	<u>3,688,736</u>



	Notas	2022	2021	2020
Contingencias y compromisos (Notas 26 y27)				
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	20	1,609,112	1,609,112	1,609,112
Reserva para recompra de acciones		68,263	95,996	129,164
Utilidades acumuladas		2,784,552	2,540,269	2,471,748
Efecto acumulado por conversión		(486)	-	-
Participación no controladora		<u>134,685</u>	<u>123,961</u>	<u>108,819</u>
Total de capital contable		<u>4,596,126</u>	<u>4,369,338</u>	<u>4,318,843</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 9,880,532</u>	<u>\$ 9,512,034</u>	<u>\$ 9,241,410</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 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Nota s	2022	2021	2020
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	21	\$ 4,356,782	\$ 4,161,248	\$ 3,650,819
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	8	<u>(3,165,432)</u>	<u>(3,063,397)</u>	<u>(2,658,939)</u>
Utilidad bruta		1,191,350	1,097,851	991,880
Gastos generales y de administración	24	(242,302)	(249,183)	(222,046)
Gastos de dirección y planeación	24	(197,186)	(172,051)	(156,101)
Gastos de venta	24	(216,651)	(166,101)	(152,960)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$ 194,103, \$204,110, y \$193,651, respectivamente)	23	(105,834)	(83,778)	(61,224)
Ingresos por intereses		84,458	50,036	29,744
Participación en el resultado del negocio conjunto		(414)	-	-
Ganancia en valor razonable de los activos financieros		26,523	-	-
Otros ingresos		46,238	41,801	26,041
Otros gastos		<u>(23,983)</u>	<u>(21,248)</u>	<u>(15,413)</u>
Utilidad antes de impositiva la utilidad		562,199	497,327	439,921
Impuestos a la utilidad	25	<u>(149,998)</u>	<u>(117,958)</u>	<u>(96,719)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 412,201</u>	<u>\$ 379,369</u>	<u>\$ 343,202</u>
Utilidad atribuible a la participación controladora		<u>\$ 401,478</u>	<u>\$ 364,227</u>	<u>\$ 330,520</u>
Utilidad atribuible a la participación no controladora		<u>\$ 10,723</u>	<u>\$ 15,142</u>	<u>\$ 12,682</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>216,425,413</u>	<u>216,425,413</u>	<u>202,653,028</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)		<u>\$ 1.86</u>	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 1.69</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 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 412,201	\$ 379,369	\$ 343,202
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	149,998	117,958	96,719
Depreciación y amortización	49,516	47,252	47,238
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo y otros activos	12,778	14,285	5,053
Participación en el resultado de negocios conjuntos	414	-	-
Valor razonable de activos financieros	(26,523)	-	-
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	194,103	204,110	193,651
Costos financieros reconocidos en resultados	105,834	83,778	61,224
Efecto por conversión	(486)	-	-
Amortización de gastos de emisión de deuda	14,880	16,837	14,365
Ingresos por intereses	<u>(84,458)</u>	<u>(50,035)</u>	<u>(29,744)</u>
	828,257	813,554	731,708
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) decremento cuentas por cobrar	116,071	(328,850)	19,219
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(468,742)	(266,267)	(482,612)
(Incremento) en cuenta por cobrar al Fideicomiso CIB/3698 – parte relacionada	-	(86,715)	-
(Incremento) en pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(64,697)	(50,915)	(17,563)
(Decremento) incremento en proveedores	(39,079)	96,749	(68,072)
Incremento en acreedores diversos, subcontratistas y otros	16,712	7,460	52,673
(Decremento) incremento en anticipo de clientes	(169)	(18,013)	(81,103)
(Decremento) incremento en impuestos y gastos acumulados	(838)	33,413	7,819
Incremento (decremento) en participación del personal en las utilidades pagadas	3,366	6,703	(10,497)
Incremento en beneficios a los empleados	821	1,541	2,078
Incremento en pasivo por arrendamiento	4,697	6,129	-
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(18,201)</u>	<u>(25,560)</u>	<u>(14,855)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>378,198</u>	<u>189,229</u>	<u>138,795</u>



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

Flujos de efectivo por actividades de inversión: Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(17,803)	(8,319)	(4,830)
Intereses cobrados	84,457	50,035	29,744
Adquisición de otros activos	(49,904)	(30,228)	(30,040)
Inversión en negocio conjunto	<u>(52,861)</u>	<u>(10,000)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(36,111)</u>	<u>(1,488)</u>	<u>(5,126)</u>



	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de instituciones de crédito	4,381,870	2,200,928	2,714,480
Pago de préstamos de instituciones de crédito	(4,046,724)	(2,024,779)	(2,561,675)
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	-	-	400,000
Pagos de créditos bursátiles	(292,990)	(315,000)	-
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	1,251,370	1,012,483	841,078
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(1,265,102)	(879,873)	(798,558)
Aumento de capital social	-	-	396,831
Aportación de la participación no controladora	-	-	20,000
Recompra de acciones	(27,732)	(33,168)	(18,742)
Recolocación de acciones	-	-	417
Pago de gastos por colocación de deuda	(1,953)	(3,014)	(19,355)
Pago de dividendos	(157,195)	(295,706)	-
Pago de intereses	(299,937)	(287,888)	(61,224)
Pagos por arrendamiento	(16,949)	(13,832)	(5,989)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiamiento	<u>(475,342)</u>	<u>(639,849)</u>	<u>907,263</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(133,255)	(449,132)	1,040,932
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>844,091</u>	<u>1,293,223</u>	<u>252,291</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 710,836</u>	<u>\$ 844,091</u>	<u>\$ 1,293,223</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

(Concluye)



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

Type of Engagement: Annual Review

Date: July 04, 2023

Engagement Team:

Amala Devi, amala.devi@morningstar.com, +1 437 747 0593

Saddiqah Adamu, saddiqah.adamu@morningstar.com

Introduction

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V (“Vinte” or the “Issuer”) issued four sustainability bonds (VINTE 18X, VINTE19X, VINTE19-2X and VINTE 20X) between 2018 and 2020 under the Vinte Sustainable Bond Framework (the “Framework”).¹ Sustainalytics provided a second-party opinion on the Framework in August 2018.^{2,3} Vinte’s sustainability bonds are aimed at financing community development projects in Mexico, targeting customers in the low to medium-high income range. In June 2023, Vinte engaged Sustainalytics to review the projects funded through the sustainability bonds and provide an assessment as to whether the projects met the use of proceeds criteria and the reporting commitments outlined in the Framework.

Evaluation Criteria

Sustainalytics has evaluated the projects and assets funded by the proceeds from the sustainability bonds based on whether the projects:

1. Met the use of proceeds and eligibility criteria outlined in the Framework; and
2. Reported on at least one of the Key Performance Indicator (KPIs) for each use of proceeds criteria outlined in the Framework.

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

Use of Proceeds	Eligibility Criteria	Key Performance Indicators
<p>Sustainable Community Development</p> <p>Proceeds from the sustainable community development projects⁴ may be directed towards the construction of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Housing in three segments (social, medium, medium-high) • Construction of public schools in close proximity to housing developments, • Infrastructure to support community including, but not limited to: roads, water treatment and lighting. • Green spaces or public spaces within the community to incentivize outdoor activities such as playgrounds. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vinte’s community development projects must serve targeted populations as defined in Table 2. Further, the Framework defines additional eligibility criteria provided in Table 3.⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> • Number of houses built within each segment • Number of residents living in the built community • Number of schools and equipped parks built • Percentage of homeowners financing mortgages through government entities • Water treatment capacity through water treatment infrastructure built

¹ Vinte, “Sustainable Issuance Framework”, at: <https://www.vinte.com/en/marco-de-emisiones-sostenibles/>

² Sustainalytics, “Vinte Sustainability Bond Second-Party Opinion”, (2018), at: <https://www.sustainalytics.com/corporate-solutions/sustainable-finance-and-lending/published-projects/project/vinte-viviendas-integrales-s-a-b-de-c-v/vinte-sustainability-bond-second-party-opinion/vinte-sustainability-bond-spo-08292018-final-pdf>

³ In its Second-party Opinion, Sustainalytics assessed the Framework’s alignment with the requirements outlined in the ICMA 2017 Sustainability Bonds Guidelines which have since been replaced by 2018 and 2021 versions.

⁴ The location of the community development projects will be in close proximity to healthcare facilities, such as clinics, public hospitals, pharmacies and police stations.

⁵ Vinte has communicated to Sustainalytics that the additional eligibility criteria are applied by Vinte as needed, based on whether a development already has access to the defined facilities.

Table 2: Eligibility Criteria of Community Development Projects – Target Population

Segment	Family monthly income (MXN thousands)	Times of Minimum Wages ⁶	Socio-economic Level ⁷	Price Range (MXN thousands) ⁸	Size (m ²)
Social Housing	5 to 18 ⁹	2 to 7	D/ D+	340 to 550 ¹⁰	45 to 60
Medium Housing	19 to 44 ¹¹	7 to 16	C	550 to 1,100 ¹²	65 to 83
Medium-high Housing	45 to 96 ¹³	16 to 36	C+	1,100 to 3,500 ¹⁴	95 to 167

Table 3: Eligibility Criteria of Community Development Projects – Social and Environmental Requirements

Social Requirements	Environmental Requirements
Construction of schools within or near the developments.	Use of sustainable construction materials.
Proximity to medical centers (clinics, public hospitals, and pharmacies).	Inclusion of lighting equipment (LED), 4 liters per flush toilets, efficient irrigation systems and sinks, step heaters, and insulating slabs or efficient thermal system.
Close access to public transport.	
Good road infrastructure and connectivity.	
Proximity to police stations, as well as security at the entrances and surrounding areas.	Construction of water treatment infrastructure, as well as for recharging aquifers through wells and ponds that recover at least 80% of rainwater.
Inclusion of designated areas (play areas, commercial areas, and green areas).	
Establishment of a civil association for the organization of residents.	

Issuing Entity's Responsibility

Vinte is responsible for providing accurate information and documentation relating to the details of the projects that have been funded, including description of projects, amounts allocated, and project impact.

Independence and Quality Control

Sustainalytics, a leading provider of ESG and corporate governance research and ratings to investors, conducted the verification of Vinte's sustainability bond use of proceeds. The work undertaken as part of this

⁶ In 2018, the official minimum wage in Mexico was (MXN 2,686). The Framework identifies the target population as families that earn between two times the minimum wage (MXN 5,372) and seven times the minimum wage (MXN 18,802). Vinte has communicated to Sustainalytics that the calculation for the family monthly income based on the "Times of Minimum Wage" and the "Home Prices Range" fields have remained the same for all allocations as of December 2022.

⁷ The Mexican Association of Market and Public Opinion Research Agencies (AMAI) developed a classification algorithm called AMAI rule 13*6 which enables the socioeconomic level of a country. The index groups homes in six levels, based on an assignment tree considering 13 variables: i) education of the head of household; ii) number of rooms; iii) number of bathrooms with showers; iv) type of floor; v) number of light bulbs and ownership of vi) car; vii) hot water heater; viii) automatic washing machine; ix) VCR; x) toaster; xi) vacuum cleaner; xii) microwave oven; and xiii) PC.

⁸ Price range defined by Vinte according to the target market. Vinte has communicated to Sustainalytics that the calculated values have remained the same for all allocations as of December 2022.

⁹ USD 261 to 938 per month based on the average annual exchange rate in 2018.

¹⁰ USD 17,714 to 28,655 based on the average annual exchange rate in 2018.

¹¹ USD 990 to 2,292 per month based on the average annual exchange rate in 2018.

¹² USD 28,655 to 57,310 based on the average annual exchange rate in 2018.

¹³ USD 2,345 to 5,002 per month based on the average annual exchange rate in 2018.

¹⁴ USD 57,310 to 182,350 based on the average annual exchange rate in 2018.

engagement included collection of documentation from Vinte employees and review of documentation to confirm the conformance with the Framework.

Sustainalytics has relied on the information and the facts presented by Vinte with respect to the eligible projects. Sustainalytics is not responsible nor shall it be held liable if any of the opinions, findings, or conclusions it has set forth herein are not correct due to incorrect or incomplete data provided by Vinte.

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

Conclusion

Based on the limited assurance procedures conducted,¹⁵ nothing has come to Sustainalytics' attention that causes us to believe that, in all material respects, the reviewed bond projects, funded through the proceeds of Vinte's sustainability bonds, are not in conformance with the use of proceeds and reporting criteria outlined in the Vinte Sustainable Bond Framework. Vinte has disclosed to Sustainalytics that the proceeds of the sustainability bonds were fully allocated as of December 2020.

Detailed Findings

Table 4: Detailed Findings

Eligibility Criteria	Procedure Performed	Factual Findings	Error or Exceptions Identified
Use of Proceeds Criteria	Verification of the projects funded by the sustainability bonds between 2018 and 2022 to determine if projects aligned with the use of proceeds criteria outlined in the Framework and above in Tables 1, 2 and 3.	All projects reviewed complied with the use of proceeds criteria.	None
Reporting Criteria	Verification of the projects funded by the sustainability bonds between 2018 and 2022 to determine if the impact of projects was reported in line with the KPIs outlined in the Framework and above in Table 1. For a list of KPIs reported please refer to the Appendix.	All projects reviewed reported on at least one KPI per use of proceeds criteria.	None

¹⁵ Sustainalytics limited assurance process includes reviewing the documentation relating to the details of the projects that have been funded, including description of projects, estimated and realized costs of projects, and project impact, which were provided by the Issuer. The Issuer is responsible for providing accurate information. Sustainalytics has not conducted on-site visits to projects.

Appendices

Appendix 1: Allocation Reporting by Project

Eligible Projects	Location	Amount Allocated (MXN)			
		18X	19X ¹⁶ & 19-2X	20X	Total (As of Dec. 2020)
Real Granada	Tecámac	82,411,800	105,444,772	90,047,360	277,903,932
Real Solare	Querétaro	81,938,563	100,310,231	64,894,752	247,143,546
Real Amalfi	Playa del Carmen	77,844,880	36,393,274	17,087,109	131,325,262
Real Vizcaya	Tecámac	67,940,325	37,589,053	7,975,382	113,504,761
Real Castilla	Tula	60,799,344	50,571,313	27,170,081	138,540,737
Real Bilbao	Playa del Carmen	56,867,017	26,024,097	2,329,086	85,220,200
Real Navarra	Pachuca	54,371,465	53,017,461	28,447,967	135,836,893
Montalto	Monterrey	50,080,222	23,950,346	19,578,751	93,609,320
La Vista	Querétaro	43,159,547	43,435,802	10,429,107	97,024,456
Real Segovia	Puebla	42,005,604	61,677,962	36,583,219	140,266,785
Real Madeira	Pachuca	37,990,208	41,647,508	27,853,211	107,490,926
Real Catania	Cancún	32,083,434	32,269,253	13,267,782	77,620,469
Real Lucerna	Playa del Carmen	24,530,203	42,214,828	22,205,506	88,950,537
Real Valencia	Cancún	23,716,467	25,022,525	9,691,599	58,430,591
Real Cayara	Querétaro	20,165,318	918,780	1,077,270	22,161,369
Real Alcalá	Tecámac	18,544,207	4,657,851	15,263,731	38,465,789
Queralt	Querétaro	973,844	534,455	154,163	1,662,462
Total Allocation (MXN)		775,422,447	685,679,512	394,056,075	1,855,158,034
Total Proceeds Raised (MX)		800,000,000	700,000,000	400,000,000	1,900,000,000
Net Proceeds Raised (MXN)		775,422,447	685,679,512	394,056,075	1,855,158,034
Allocation (%)		100%	100%	100%	100%

¹⁶ Sustainalytics notes that Vinte raised \$293 million MXP from Vinte 19X and \$407 million MXP from Vinte 19-2X. It has been communicated to Sustainalytics that Vinte 19X was prepaid voluntarily by Vinte in June 2022.

Appendix 2: Impact Reporting per Project¹⁷

Community Development Project	Homes built by segment (between Q3 2018 and Q4 2022)			Total no. homes built ¹⁸	No. of residents living in each community	No. of Parks (m ²)	Water Treatment Capacity (no. of homes served)	Hydro infrastructure built (equivalent no. homes served)	
	Social housing	Medium housing	Medium-high housing					Water well	Pluvial infrastructure
Real Granada	789	2,759	122	6,469	15,558	67,388	4,591	6,700	6,700
Real Solare	524	1,659	288	6,088	14,642	31,611	8,302	6,972	4,373
Real Amalfi	–	520	176	892	2,145	34,281	913	913	913
Real Vizcaya	–	112	372	523	1,258	7,164	1,022	309	309
Real Castilla	1,770	729	53	4,651	11,186	5,737	7,078	3,730	3,730
Real Bilbao	–	658	–	1,987	4,779	156	467	467	467
Real Navarra	134	1,137	136	2,421	5,823	11,774	1,188	1,432	3,441
Montalto	–	–	161	161	387	4,864	148	148	148
La Vista	–	–	229	276	664	–	2,824	618	618
Real Segovia	1,024	1,301	49	3,060	7,359	29,274	2,198	4,942	4,942
Real Madeira	–	125	608	872	2,097	21,930	812	802	802
Real Catania	–	187	265	463	1,114	11,148	374	374	374
Real Lucerna	2	357	31	390	938	5,149	553	553	553
Real Valencia	169	400	13	1,408	3,386	5,075	523	523	523
Real Cayara	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Real Alcala	–	–	347	347	835	3,771	766	1,825	325
Queralt	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	4,412	9,944	2,850	30,008	72,169	239,323	31,759	30,308	28,218

Other Key Performance Indicators	As of March, 2023 ¹⁹
Schools built and donated (total number) ²⁰	19
EDGE Certified Homes	9,091 (including 757 EDGE Advanced homes) with total annual emissions of 1,828 tCO ₂ per year and average annual energy savings of approximately 4,076 MWh/year, 143,697 m ³ /year of average annual water savings and a total of 527,396 GJ savings in embodied energy in materials.

¹⁷ All figures are as of December 2022.

¹⁸ Vinte has communicated to Sustainalytics that the 'Total number of homes built' figure includes projects that were built before the bond issuances.

¹⁹ Compared to a baseline of Q3 2018.

Disclaimer

Copyright ©2023 Sustainalytics. All rights reserved.

The information, methodologies and opinions contained or reflected herein are proprietary of Sustainalytics and/or its third party suppliers (Third Party Data), and may be made available to third parties only in the form and format disclosed by Sustainalytics, or provided that appropriate citation and acknowledgement is ensured. They are provided for informational purposes only and (1) do not constitute an endorsement of any product or project; (2) do not constitute investment advice, financial advice or a prospectus; (3) cannot be interpreted as an offer or indication to buy or sell securities, to select a project or make any kind of business transactions; (4) do not represent an assessment of the issuer's economic performance, financial obligations nor of its creditworthiness; and/or (5) have not and cannot be incorporated into any offering disclosure.

These are based on information made available by the issuer and therefore are not warranted as to their merchantability, completeness, accuracy, up-to-datedness or fitness for a particular purpose. The information and data are provided "as is" and reflect Sustainalytics' opinion at the date of their elaboration and publication. Sustainalytics accepts no liability for damage arising from the use of the information, data or opinions contained herein, in any manner whatsoever, except where explicitly required by law. Any reference to third party names or Third Party Data is for appropriate acknowledgement of their ownership and does not constitute a sponsorship or endorsement by such owner. A list of our third-party data providers and their respective terms of use is available on our website. For more information, visit <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

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

In case of discrepancies between the English language and translated versions, the English language version shall prevail.

About Sustainalytics, a Morningstar Company

Sustainalytics, a Morningstar Company, is a leading ESG research, ratings and data firm that supports investors around the world with the development and implementation of responsible investment strategies. For more than 30 years, the firm has been at the forefront of developing high-quality, innovative solutions to meet the evolving needs of global investors. Today, Sustainalytics works with hundreds of the world's leading asset managers and pension funds who incorporate ESG and corporate governance information and assessments into their investment processes. Sustainalytics also works with hundreds of companies and their financial intermediaries to help them consider sustainability in policies, practices and capital projects. With 17 offices globally, Sustainalytics has more than 1500 staff members, including more than 500 analysts with varied multidisciplinary expertise across more than 40 industry groups.

For more information, visit www.sustainalytics.com

Or contact us contact@sustainalytics.com



INFORME DE VERIFICACIÓN POST EMISIÓN DE BONO ODS

- ▶ VINTE
- ▶ Ciudad de México, México.
- ▶ Agosto, 2023



Contenido

1. Introducción.....	2
2. Criterios de evaluación.....	2
3. Conclusión.....	6
4. Competencia del verificador e independencia.....	6
Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad.....	7
Anexo B: Eje de transparencia - SDG Impact Standards for bond issuers.....	11

▶ Datos del informe

INFORME DE VERIFICACIÓN POST- EMISIÓN.
TIPO DE INFORME: INFORME DE VERIFICACIÓN
PERÍODO DE REVISIÓN: AGOSTO 2023.
VERIFICADOR APROBADO: PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY.
CONTACTO: EL DERBY 245, SURCO-LIMA, PERÚ.
LÍDER DE CONTACTO EN PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY: DIANA VÍA - DVIA@PCSLATAM.COM.



1. Introducción

Vinte - Viviendas Integrales (“Vinte”) emitió en el año 2020 Bonos ODS dirigidos a financiar o refinanciar proyectos de desarrollo de comunidades sustentables, existentes o futuros, construidos en México, que estén enfocados en contribuir con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): ODS 4 - Educación de calidad, ODS 5 - Igualdad de género, ODS 6 - Agua potable y saneamiento, ODS 7 - Energía limpia y asequible, ODS 8 - Trabajo decente y crecimiento económico, ODS 10 - Reducción de las desigualdades, ODS 11 - Ciudades y comunidades Sustentables y ODS 12 - Producción y consumo responsables.

Durante el primer informe post emisión correspondiente a los años 2021 y 2022, PCS estableció que Vinte se encontraba en cumplimiento con el uso de recursos, los criterios de elegibilidad y reporte descritos en el Marco de referencia del Bono ODS. PCS evaluó el porcentaje de cumplimiento de 9 indicadores pertenecientes a las categorías de los proyectos elegibles: “Acceso a infraestructura básica” y “Generación de empleo decente” para el desarrollo de comunidades sustentables Vinte. Además, se evaluó el cumplimiento de SDG Impact Standards for Bond issuers¹, eje de transparencia y comparabilidad, y se determinó que el emisor cumple con todos los enunciados aplicables.

En julio de 2023, PCS realizó la revisión anual de los proyectos financiados en relación al cumplimiento de los compromisos para el Uso de los Recursos y Reporte establecidos en el Marco de Referencia Bono ODS.

2. Criterios de evaluación

PCS evaluó el uso de fondos con corte a diciembre del 2022. La información revisada corresponde a los proyectos refinanciados y ejecutados entre enero y diciembre de ese año. Se buscó verificar si:

- Los proyectos cumplen con el Uso de los Fondos, Criterios de Elegibilidad y Reporte descritos en el Marco de Referencia Bono ODS; y
- De acuerdo con el Marco de Referencia si el reporte incluirá los indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y (si es posible) cuantitativos de los proyectos elegibles establecidos para cada uno de los criterios del Uso de los Fondos establecidos en el Marco de Referencia del Bono ODS. Los indicadores de desempeño podrán cambiar año con año y podrán incluir lo siguiente:
 - Número de viviendas construidas dentro de cada segmento;
 - Número de habitantes que viven en cada comunidad construida;
 - Número de escuelas y parques equipados construidos;
 - Porcentaje de propietarios de viviendas con financiamiento a través de créditos hipotecarios con entidades gubernamentales (tales como Infonavit y Fovissste) vs. bancos.
 - Capacidad de tratamiento de agua a través de la infraestructura construida para tal efecto.
- El reporte incluye las recomendaciones de Transparencia del SDG Impact Standards for Bond issuers².

¹ Bond-Issuers-Standards_1.0.pdf (undp.org)

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

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

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

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

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

Proyecto elegible	Categoría del proyecto	Indicadores clave de desempeño	Vinculación con ODS	Criterios de elegibilidad
Comunidades sustentables VINTE	Acceso a servicios esenciales	Número de aulas construidas	4	Todos los proyectos de desarrollo de comunidad de Vinte también deben cumplir los siguientes criterios: Requisitos sociales 1. Construcción de escuelas dentro de los desarrollos o en un lugar cercano a los mismos; 2. Proximidad a centros médicos; 3. Acceso cerrado a transporte público; 4. Infraestructura de caminos y conectividad; 5. Proximidad a estaciones de policía, y seguridad en los accesos y alrededores; 6. Inclusión de áreas designadas, tales como áreas de juegos, comerciales y verdes;
		Número de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte		
	Avance socioeconómico y empoderamiento	% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	5	
		Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte		
	Infraestructura básica asequible	# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	6	
		# de litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir		
		# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado		
		m3 de agua tratada por año		

		m3 de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE		<p>7. Establecimiento de una Asociación Civil para la organización de los residentes.</p> <p><u>Requisitos ambientales</u></p> <p>1. Uso de ciertos materiales de construcción sustentables;</p> <p>2. Inclusión de equipo de iluminación eficiente (LED), inodoros eficientes de 4 litros por descarga, máquinas de riego y fregaderos eficientes, calentador de paso eficiente y losa aislante o sistema térmico eficiente;</p> <p>3. Construcción de infraestructura para el tratamiento de aguas, así como para la recarga de acuíferos mediante pozos y lagunas que recuperen por lo menos el 80% de las aguas pluviales.</p>
		# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)		
	Eficiencia energética	% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	7	
		Ton de CO2 ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE		
	Generación de empleo Avance socioeconómico y emprendimiento	% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	8	
		% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos		
		Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra		
		# de horas promedio de capacitación por año por empleado		
		# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte		
		\$ MXN Impacto económico por las plazas de la construcción creados		
Avance socioeconómico y empoderamiento Acceso a servicios esenciales	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	10		

	Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra Edificios verdes Energías renovables Vivienda asequible Infraestructura básica asequible	m2 de espacio verde construido (parques equipados)	11	
		# de km. de infraestructura vial construida		
		\$ monto invertido en infraestructura vial		
		\$ monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)		
	# total de casas construidas por Vinte con certificadas Edge			
Gestión ambientalmente sostenible de los recursos naturales vivos y el uso de la tierra Gestión Sostenible del Agua y las Aguas	# Promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	12		
	GJ de energía ahorrada en materiales			
	Cantidad de reducción de CO2 de las casas Vinte anualmente			

3. Conclusión

PCS considera que Vinte está en cumplimiento con el Uso de recursos, Criterios de elegibilidad y Reporte descritos en el Marco de referencia del Bono ODS. Vinte ha revelado a PCS que el 100% de los recursos obtenidos del Bono ODS se encuentran asignados con corte a diciembre del 2022. La información revisada corresponde a la ejecución de recursos destinados al desarrollo de proyectos durante el año 2022.

Detalle de los resultados

Tabla 2: Detalle de los resultados

Criterio de análisis	Procedimiento efectuado	Resultado	Error o excepciones identificadas
Uso de los Fondos	- Revisión de los activos financiados y refinanciados con los recursos del Bono ODS con corte a diciembre 2022 para determinar si los proyectos se encuentran alineados con los criterios del Uso de Recursos establecidos en el Marco del Bono ODS y en la Tabla 1 anterior.	Todos los activos revisados cumplen con el criterio del Uso de los Recursos.	Ninguna
Reporte	- Revisión de los activos financiados y refinanciados con los recursos del Bono ODS con corte a diciembre 2022 para determinar que el resultado de los proyectos reportados se encuentre alineado con los Indicadores Clave de Desempeño definidos en el Marco de Bono ODS y en la Tabla 1 anterior, para una lista de los Indicadores reportados ver Anexo A.	Todos los activos revisados reportaron indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y cuantitativos de los proyectos elegibles establecidos para cada uno de los criterios del Uso de los Fondos establecidos en el Marco de Referencia del Bono ODS.	Ninguna

4. Competencia del verificador e independencia

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

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

Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad

Proyecto elegible	Clasificaciones de impacto ABC ³	Indicadores clave de desempeño	Vinculación con ODS	Impacto sostenible acumulado 2020-2022	Avance con Impacto sostenible	Año de la meta
Comunidades sustentables VINTE	B	Número de aulas construidas	4	16 aulas construidas en Real Granada y Real Solare ⁴ .	117%	2027
	B	Número de alumnos que asisten a clases en aulas construidas por Vinte		591 alumnos beneficiados de las aulas construidas en Real Granada y Real Solare. ⁵	120%	2027
	B	% de trabajadoras mujeres en puestos de liderazgo	5	307 mujeres en posiciones de liderazgo (44% del grupo de líderes) distribuidas de la siguiente manera: 2 directores, 12 gerentes, 69 coordinadores 224 jefes.	100% logrado	-
	B	Ratio salarial promedio entre mujeres y hombres de los empleados de Vinte		Ratio salarial promedio entre hombres y mujeres: 0.97	100% Logrado	-
	C	# de hectáreas impactadas por los sistemas de agua pluvial instalado	6	25.8 hectáreas distribuidas en 6 localidades.	88%	2027

³ Glossary. SDG Impact Standards for Enterprises, Private Equity Funds and Bond Issuers. Desarrollado por el IMP y adaptado para estos Estándares por SDG Impact como una forma de categorizar las contribuciones de las empresas o inversiones hacia resultados específicos. Nota: IMP también utiliza las clasificaciones de impacto ABC para categorizar empresas enteras o inversiones, que pueden entenderse como una combinación de varios impactos materiales, sin embargo, esta aplicación no es relevante para los propósitos de los Estándares de Impacto de los ODS. [SDG-Impact-Standards-Glossary.pdf \(undp.org\)](#)

⁴ Se construyeron 26 aulas en Real Granada y 6 en Real Solare. En relación a los impactos asociados al bono VINTE 20XSDG se consideran 5 aulas en Real Granada y 2 en Real Solare.

⁵ En relación al impacto asociado al bono, se benefició a 430 alumnos en Real Granada y 161 en Real Solare, como cifra acumulada.

	C	# de Litros/ segundo de capacidad de infraestructura de tratamiento de agua a construir		31.3 l/s de capacidad distribuidos en 12 localidades.	100% Logrado	2027
	C	# de hogares beneficiados por el sistema de tratamiento de agua instalado		3,752 hogares distribuidos en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	m ³ de agua tratada por año		986,745 m ³ de agua tratados en total en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	m ³ de agua ahorrada anualmente a través de casas Vinte con certificación EDGE		158,051 m ³ de agua ahorrados anualmente en las casas Vinte construidas en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	# de personas con acceso a sistemas de agua eficiente (Viviendas Vinte)		9,024 personas beneficiadas en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	% de ahorro de energía a través de casas Vinte con certificación EDGE	7	31.8% de energía reducida gracias a las viviendas Vinte con certificación EDGE en las 4 localidades identificadas.	100% Logrado	-
	C	Ton de CO2 ahorradas anualmente por casas Vinte con certificación EDGE		1,923 toneladas de CO2eq reducidas por las casas Vinte al año en las 4 localidades donde se encuentran ubicadas.	100% Logrado	2027
	B	% de empleados con condiciones de trabajo justas y decentes	8	100% de trabajadores con condiciones justas y decentes.	100% Logrado	-

	B	% del total de trabajadores de obra cubiertos por convenios colectivos		92% de trabajadores de obra sindicalizados.	100%	-
	B	Desglose de los beneficios proporcionados a los empleados de tiempo completo, y el desglose de los beneficios proporcionados a los trabajadores de obra		Prestaciones de ley, permisos parentales, prestaciones para todo el personal administrativo.	100% Logrado	-
	B	# de horas promedio de capacitación por año por empleado		13.86 horas promedio de capacitación por año por empleado. 13,525 horas/976 colaboradores.	100% Logrado	-
	B	# de plazas de la construcción creadas a través de los proyectos de vivienda Vinte		963 colaboradores, de los cuales 171 son mujeres y 792 son hombres.	100% Logrado	2027
	B	\$ MXN Impacto económico por las plazas de la construcción creados		101,781,952 de pesos generados por las plazas de construcción creadas.	100% Logrado	2027
	B	Distribución de viviendas por segmentos interés social e interés medio	10	\$350-500 mil pesos: 408 viviendas 500-700 mil pesos: 826 viviendas 700-1,000 mil pesos: 1,163 viviendas 61% del total de viviendas	100% Logrado	-
	C	m2 de espacio verde construido (parques equipados)	11	17,453 m ² de espacio verde construido distribuido en un total de 8 localidades.	100% Logrado	2027

	C	# de km de infraestructura vial construida		10.89 km construidos y distribuidos en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	\$ monto invertido en infraestructura vial		43,879,906 de pesos invertidos en un total de 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	\$ monto invertido en urbanización e infraestructura comunitaria sostenible, incluida la infraestructura eléctrica (instalación subterránea, rayos, agua, alcantarillado, PTAR, escuelas, salud, etc.)		795,068,257 de pesos invertidos en infraestructura sostenible.	100% Logrado	2027
	C	# total de casas construidas por Vinte con certificadas Edge		2,759 viviendas construidas bajo certificación EDGE distribuidas en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	# Promedio de casas construidas anualmente con certificación EDGE	12	3,242 viviendas en promedio distribuidas en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	GJ de energía ahorrada en materiales		527,765 GJ de energía ahorrados en 8 localidades.	100% Logrado	2027
	C	Cantidad de reducción de CO2 de las casas Vinte anualmente		1,837 ton de CO2 reducidas al cierre del 2022.	100% Logrado	2027

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

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



Disclaimer

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

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

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

About Pacific Corporate Sustainability (PCS)

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

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

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





Informe Anual Sustentable 2022

2-3

GONZALO PIZZUTO
Relación con Inversionistas / IRO
gonzalo.pizzuto@vinte.com

Teléfono: +52 (55) 5010-7360

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

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

www.vinte.com